

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	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.	8 906	-	6 791	-	(7 469)	-	8 227	-
	За 2024 г.	-	-	8 906	-	-	-	8 906	-
в том числе:									
Базы данных	За 2025 г.	8 906	-	6 791	-	(7 469)	-	8 227	-
	За 2024 г.	-	-	8 906	-	-	-	8 906	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

	3a 2024 r.	-	-	1 172	-	-	(1 172)	-	-
--	------------	---	---	-------	---	---	---------	---	---

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.	2 000 000	-	-	(481 294)	-	-	-	-	1 518 706	-
	За 2024 г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	2 000 000	-	-	(481 294)	-	-	-	-	1 518 706	-
	За 2024 г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 000 000	-	-	(481 294)	-	-	-	-	1 518 706	-
	За 2024 г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-

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	3а 2025 г.	17 308 945	-	8 836 882	(8 059 397)	-	-	X	X	18 086 430	-
	3а 2024 г.	9 885 426	-	9 003 118	(1 579 599)	-	-	X	X	17 308 945	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	43 267	-	18 220	-	-	-	(59 870)	-	1 617	-
	3а 2024 г.	-	-	50 716	-	-	-	(7 449)	-	43 267	-
Готовая продукция	3а 2025 г.	703 395	-	5 134	(1 002 808)	-	-	1 424 300	-	1 130 020	-
	3а 2024 г.	-	-	5 457	(55 245)	-	-	753 182	-	703 395	-
Товары	3а 2025 г.	-	-	80	(675 665)	-	-	675 585	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	582 801	(594 958)	-	-	12 158	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	73 397	(73 455)	-	-	58	-	-	-
Затраты заказчика-застройщика	3а 2025 г.	2 262 693	-	1 097 166	(1 198 447)	-	-	(214)	-	2 161 198	-
	3а 2024 г.	2 090 809	-	2 091 440	(182 609)	-	-	(1 736 946)	-	2 262 693	-
Завершенные строительством инвестиционные объекты	3а 2025 г.	1 979 958	-	171 679	(3 620 821)	-	-	2 361 496	-	892 312	-
	3а 2024 г.	-	-	91 757	(627 409)	-	-	2 515 610	-	1 979 958	-
Незавершенное строительство	3а 2025 г.	11 115 828	-	5 913 009	-	-	-	(4 410 885)	-	12 617 952	-
	3а 2024 г.	7 278 657	-	5 408 380	(46 752)	-	-	(1 524 456)	-	11 115 828	-
НДС по незавершенному строительству	3а 2025 г.	909 548	-	747 593	(481 925)	-	-	-	-	1 175 216	-
	3а 2024 г.	515 960	-	894 581	(500 992)	-	-	-	-	909 548	-
НДС по завершенным строительством инвестиционным объектам	3а 2025 г.	294 256	-	301 201	(484 772)	-	-	(2 570)	-	108 115	-
	3а 2024 г.	-	-	387 391	(93 136)	-	-	-	-	294 256	-

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	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	620 463	2 511 059	2 478 117
в том числе:			
Договор ипотеки № 049/008-22 от 02.02.2022 БАНК ДОМ.РФ АО (7725038124/770401001)	71 886	1 138 999	1 138 999
Договор ипотеки № 188/264-22 от 23.06.2022 БАНК ДОМ.РФ АО (7725038124/770401001)	311 574	1 300 330	1 339 118
Договор финансовый № 903/008-24 от 25.07.2024	71 729	71 729	-
ДОГОВОР ипотеки (залога недвижимости) № 448/КИБ-РКЛ/25/Д34 от 09.06.2025 ПАО «Совкомбанк»	165 274	-	-

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: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	9 691 219	-	6 650 029	-	(7 876 094)	-	-	-	8 465 155	-
	За 2024 г.	7 155 653	-	7 415 068	-	(4 879 502)	-	-	-	9 691 219	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 504 560	-	1 770 856	-	(1 393 530)	-	-	-	1 881 886	-
	За 2024 г.	1 354 040	-	1 466 594	-	(1 316 075)	-	-	-	1 504 560	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 398	-	46 136	-	(1 293)	-	-	-	46 242	-
	За 2024 г.	2 782	-	1 393	-	(2 778)	-	-	-	1 398	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	8 183 697	-	4 800 420	-	(6 479 732)	-	-	-	6 504 384	-
	За 2024 г.	5 797 270	-	5 945 547	-	(3 559 121)	-	-	-	8 183 697	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	32 542	-	-	-	-	-	32 542	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 382	-	-	-	(1 382)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	6	-	1 376	-	-	-	-	-	1 382	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	122	-	-	-	(97)	-	-	-	26	-
	За 2024 г.	26	-	97	-	-	-	-	-	122	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	36	-	-	-	-	-	36	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	60	-	40	-	(60)	-	-	-	40	-
	За 2024 г.	1 529	-	60	-	(1 529)	-	-	-	60	-
Итого	За 2025 г.	9 691 219	-	6 650 029	-	(7 876 094)	-	-	X	8 465 155	-
	За 2024 г.	7 155 653	-	7 415 068	-	(4 879 502)	-	-	X	9 691 219	-

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	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

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)				переклассифицировано	На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	15 534 631	-	388 156	(436 672)	-	-	15 486 115
	3а 2024 г.	13 373 616	6 689 400	1 383 798	(5 912 183)	-	-	15 534 631
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	15 490 023	-	388 156	(392 064)	-	-	15 486 115
	3а 2024 г.	12 760 299	6 355 645	1 349 053	(4 974 973)	-	-	15 490 023
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	44 608	-	-	(44 608)	-	-	-
	3а 2024 г.	613 318	333 755	34 745	(937 209)	-	-	44 608
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	14 186 411	10 324 129	78	(11 162 353)	-	-	13 348 264
	3а 2024 г.	6 476 903	10 473 804	52	(2 764 349)	-	-	14 186 411
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	78 592	318 737	-	(74 234)	-	-	323 094
	3а 2024 г.	74 545	73 218	-	(69 171)	-	-	78 592
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	648 750	223 177	-	(643 619)	-	-	228 308
	3а 2024 г.	499	648 750	-	(499)	-	-	648 750
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	638 882	150 141	-	(493 521)	-	-	295 502
	3а 2024 г.	473 458	342 318	-	(176 894)	-	-	638 882
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	296 190	407 195	78	(118 666)	-	-	584 797
	3а 2024 г.	127 689	190 568	52	(22 119)	-	-	296 190
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	13 588	5 658	-	(7 531)	-	-	11 715
	3а 2024 г.	7 095	7 556	-	(787)	-	-	13 588
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	118 577	-	-	-	-	118 577
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	4 130	-	-	(711)	-	-	3 419
	3а 2024 г.	2 893	1 238	-	-	-	-	4 130
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	4	-	-	(4)	-	-	-
Целевое финансирование по договорам долевого участия	3а 2025 г.	12 506 278	9 100 645	-	(9 824 070)	-	-	11 782 852
	3а 2024 г.	5 790 720	9 210 156	-	(2 494 599)	-	-	12 506 278
Итого	3а 2025 г.	29 721 042	10 324 129	388 234	(11 599 025)	-	X	28 834 379
	3а 2024 г.	19 850 519	17 163 204	1 383 850	(8 676 532)	-	X	29 721 042

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	-	-	-

в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-

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.	5 871	62 729	(45 976)	(4 567)	18 057
	За 2024 г.	2 360	14 001	(10 489)	-	5 871
в том числе: Оценочные обязательства по судам	За 2025 г.	-	47 196	(31 456)	(4 567)	11 173
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	5 871	15 533	(14 521)	-	6 883
	За 2024 г.	2 360	14 001	(10 489)	-	5 871

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	5 998 152	6 896 282	4 703 764
в том числе:			
Гарантийные удержания по строительным договорам	241 896	295 055	126 821
Средства участников долевого строительства на счетах Эскроу	5 756 256	6 601 227	4 576 943
Выданные - всего	39 226 433	2 511 058	2 478 117
в том числе:			
Договор ипотеки № 049/008-22 от 02.02.2022 БАНК ДОМ.РФ АО (7725038124/770401001)	71 886	1 138 999	1 138 999
Договор ипотеки № 188/264-22 от 23.06.2022 БАНК ДОМ.РФ АО (7725038124/770401001)	311 574	1 300 330	1 339 118
Договор финансовый № 903/008-24 от 25.07.2024	71 729	71 729	-
ДОГОВОР ипотеки (залога недвижимости) № 448/КИБ-РКЛ/25/Д34 от 09.06.2025 ПАО «Совкомбанк»	165 274	-	-
Договор поручительства №1557/56804-25 от 07.08.2025	5 718 418	-	-
Договор поручительства №№ 2167/126-25 от 10.11.2025	32 887 552	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	5 957 955	7 449
Затраты на оплату труда	179 103	166 310
Отчисления на социальные нужды	47 856	44 792
Амортизация	9 050	9 060
Прочие затраты	860 943	7 531 052
Итого по элементам	7 054 907	7 758 663
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(4 277 490)	(7 403 837)
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 777 417	354 826

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СЗ «Самолет-Лайково» ЗА 2025 ГОД**

Содержание

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	4
2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	4
2.2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	7
2.3. НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ	8
2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	8
2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	10
2.6. УЧЕТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ	12
2.7. ОБЕСЦЕНЕНИЕ АКТИВОВ	13
2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	14
2.9. ЗАПАСЫ.....	15
2.9.1. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ	15
2.9.2. РЕЗЕРВЫ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ.....	16
2.10. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ	16
2.11. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ	17
2.12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ.....	17
2.13. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ.....	17
2.14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	18
2.15. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ	18
2.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	20
III. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	20
3.1. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	20
IV. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....	22
4.1. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ. НИОКР	22
4.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	22
4.2.1. Арендные отношения	22
4.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	23
4.4. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	23
4.5. ЗАПАСЫ.....	23
4.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	23
4.7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА.....	23
4.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ, РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ.....	24
4.9. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ.....	25
4.10. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	25
4.11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	25
4.12. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	26
4.13. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	26
4.14. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	26
4.15. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ.....	26
4.16. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	28
4.17. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ.....	32
4.18. СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	32
4.19. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	32
4.20. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	33
4.21. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	36

Организация: ООО «СЗ
«Самолет-Лайково»
Идентификационный номер налогоплательщика
Форма собственности: Частная
Единицы измерения: тыс. руб.

по ОКПО	60170820
ИНН	5027297020
по ОКФС	16
по ОКЕИ	384

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СЗ «Самолет-Лайково» (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные виды деятельности Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Лайково» (далее по тексту Общество) юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Вид(ы) деятельности	Деятельность Застройщика-Застройщика – основной (ОКВЭД 71.12.2); покупка и продажа земельных участков; аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом; консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления; деятельность в области архитектуры; деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта; деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях; деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора.
---------------------	--

Участником Общества является ГК САМОЛЕТ ПАО (9731004688/503201001) с 100% доли в Уставном капитале.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей. В отчетном периоде размер Уставного капитала не изменялся.

Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался.

Резервный капитал в отчетном периоде не формировался.

	На 01.01.2025, тыс. руб.	На 31.12.2025, тыс. руб.	Величина изменения (+/-)
Размер Уставного капитала	10	10	0
Размер Добавочного капитала	0	0	0

Информация об исполнительных и контрольных органах

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Общее собрание участников	ГК САМОЛЕТ ПАО	100%	Согласно Устава
Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу - Генеральный директор	Зубарев Владимир Сергеевич (с 14.09.2023 г. по настоящее время)		Согласно Устава

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.

Информация о численности персонала

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составляет 56 человек (31 декабря 2024 г. – 60 человек, 31 декабря 2023 г. – 21 человек).

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению: решением единственного участника, срок утверждения еще не определен.

II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельство, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской

отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО (Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности).

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Бухгалтерский баланс

В Бухгалтерском балансе следующие показатели при их наличии отражаются по следующим статьям (подстатьям) баланса:

Показатель	Статья/подстатья Бухгалтерского баланса
Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов	Строки 1150 Основные средства или 1190 Прочие внеоборотные активы
Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) запасов	1230 «Дебиторская задолженность» подстрока «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»

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

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются:

развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Отчет о финансовых результатах

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто следующие прочие доходы и расходы:

- сдача имущества в аренду или субаренду;
- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- Реализация и ликвидация внеоборотных активов;
- Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг;

Отчет о движении денежных средств

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

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

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

Денежными потоками признаются поступления на Предприятие и платежи

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

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

- массовые денежные потоки;
- транзитные денежные потоки;

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

К денежным потокам массового характера относятся:

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

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

В качестве транзитного потока рассматривается и показывается свернуто в форме «Отчет о движении денежных средств» движение сумм косвенных налогов (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее.

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

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

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

Отчет о движении денежных средств составляется с учетом следующих особенностей:

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

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

- Проценты, полученные по депозитным вкладам до востребования, открытым

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

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

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

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

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

Предприятие не применяет ПБУ 12/2010 и не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2.2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В бухгалтерском балансе активы представляются как оборотные или внеоборотные в зависимости от срока, обусловленный обычным операционным циклом. Оборотные активы приводятся в разделе "Оборотные активы" бухгалтерского баланса. Внеоборотные активы приводятся в разделе "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса.

Обязательства представляются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от срока, обусловленный обычным операционным циклом. Краткосрочные обязательства приводятся в разделе "Краткосрочные обязательства" бухгалтерского баланса. Долгосрочные обязательства приводятся в разделе "Долгосрочные обязательства" бухгалтерского баланса.

Обычный операционный цикл – период с даты начала строительства, определяемый от наиболее ранних из дат:

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

- начала проектирования первого объекта строительства, включая дату начала ведения переговоров для заключения договора на проектные / изыскательские работы,

до даты определения финансового результата последнего объекта строительства, включая передачу объектов социальной инфраструктуры.

2.3. НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

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

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение запасов;
- резерв, созданный в связи с судебным разбирательством;
- резерв под обесценение финансовых вложений.

2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

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

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

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

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

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

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

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

- срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого периода использования объекта нематериальных активов с

учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;

- ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;

- срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);

- других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

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

Стоимость нематериальных активов погашается посредством амортизации.

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

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

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

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

- договором предусмотрена обязанность другого лица купить у организации объект нематериальных активов в конце срока его полезного использования;

- существует активный рынок для такого объекта, с использованием данных которого можно определить его ликвидационную стоимость;

- существует высокая вероятность того, что активный рынок для такого объекта будет существовать в конце срока его полезного использования.

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

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

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

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

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

Объект нематериальных активов, предоставленный организацией, являющейся правообладателем (лицензиаром), в пользование при сохранении у организации прав на него, с бухгалтерского учета не списывается при условии соответствия такого объекта признакам НМА.

Одновременно со списанием стоимости нематериальных активов подлежит списанию сумма накопленных амортизационных отчислений и накопленного обесценения по этим НМА.

Доходы и расходы от списания нематериальных активов отражаются в бухгалтерском учете в отчетном периоде, к которому они относятся. Такие доходы и расходы относятся на финансовые результаты Предприятия в качестве прочих доходов и расходов.

По объекту НМА с нулевой остаточной стоимостью, который при этом продолжает использоваться, на конец года и при достижении нулевой балансовой стоимости Предприятие принимает решение о пересмотре СПИ, при этом начисление амортизации приостанавливается, т.к. ликвидационная стоимость сравнялась с балансовой. При этом балансовая стоимость в переходный период не корректируется, объект используется организацией и не списывается с учета, информация о нем может раскрываться в пояснениях к отчетности.

Информация о нематериальных активах раскрывается в пояснениях (пояснительной записке) к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в части их наименования без знания о которой заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения Предприятия или финансовых результатов ее деятельности. (п. 49 и п. 51 ФСБУ 14/2022).

Общество выделяет следующие виды нематериальных активов:

1) базы данных.

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

Вид нематериального актива	Срок
Прочие нематериальные активы	10 лет
Базы данных	От 1 года до 2 лет

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

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

2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

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

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

а) по первоначальной стоимости;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;

- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);

- ожидаемая сумма поступлений не является существенной

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

Для каждой группы основных средств устанавливается один из способов амортизации:

линейным способом

Начисление амортизации объекта основных средств:

начинается:

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

с момента его списания с бухгалтерского учета

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

По вопросу обесценения основных средств и капитальных вложений в них см. раздел 2.7 «Обесценение активов».

2.6. УЧЕТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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 применяет единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении схожих по характеру использования активов.

После первоначального признания права пользования активом оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Права пользования активом амортизируются линейным методом.

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 300 000 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:

- а) 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);

- б) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

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

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

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

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

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

Учет при передаче имущества в аренду.

Активы, предназначенные для сдачи в аренду, в зависимости от их характера и цели использования предварительно классифицируются в составе:

- доходных вложений в материальные ценности;
- объектов инвестиционной недвижимости;
- объектов основных средств.

Переданные в аренду активы в целях оперативного контроля учитываются на забалансовых счетах.

При возврате предмета финансовой аренды актив принимается к учету по наименьшей из трех величин: остаточной чистой инвестиции в аренду, условной балансовой стоимости (с учетом амортизации, которая была бы начислена) или возмещаемой стоимости.

В качестве арендодателя Общество сдает в аренду нежилые помещения, являющиеся частью объектов недвижимости, созданных в рамках инвестиционных проектов, земельные участки, объекты недвижимости.

Информация в соответствии с пунктом 126 – 137 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»

2.7. Обесценение активов

Организация проводит проверку нематериальных активов, основных средств и капитальных вложений и других активов на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря. На каждую отчетную дату Общество определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. При наличии таких признаков или если требуется проведение ежегодного тестирования актива на обесценение, Общество производит оценку возмещаемой суммы актива. Возмещаемая сумма актива или единицы, генерирующей денежные средства (далее – «ЕГДС»), – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива или ЕГДС за вычетом затрат на выбытие или ценность использования актива или ЕГДС. Возмещаемая сумма определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует денежные притоки, которые в основном независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или ЕГДС, превышает его/ее возмещаемую сумму, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой суммы.

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

Общество определяет сумму обесценения, исходя из актуальных планов и прогнозных расчетов, подготавливаемых отдельно для каждой ЕГДС, к которой отнесены отдельные активы.

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

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

2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а именно вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитных организациях осуществляется по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

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

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

2.9. ЗАПАСЫ

2.9.1. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ

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.

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

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

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

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов.

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

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

Затраты, связанные с незавершенным строительством, включают:

– затраты на строительство Объекта,

– арендная плата за земельный участок, на котором осуществляется строительство;

– подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий, проведение соответствующих экспертиз;

– прочие затраты.

В процессе своей деятельности Общество-застройщик может приобретать (получать) земельные участки под строительство новых Объектов, на которых могут располагаться существующие здания (строения), подлежащие сносу. Стоимость таких зданий (строений), ликвидируемых с целью строительства на их месте новых объектов (в том числе жилых домов), включается в себестоимость строительства нового Объекта и учитывается в составе строительных расходов.

Затраты на счетах Запасов накапливаются до окончания строительства (даты подписания документа(-ов) о передаче объектов долевого строительства).

Себестоимость запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга (объекты недвижимости), а также запасов, учитываемых в специальном порядке

(драгоценные металлы, драгоценные камни), рассчитывается в отношении каждой единицы учета запасов.

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

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

2.9.2. РЕЗЕРВЫ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ

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

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

предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. При продаже продукции на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки оплаты, дебиторская задолженность принимается к бухгалтерскому учету с включением в нее суммы процентов за предоставленную отсрочку, если эта сумма была определяемой на момент признания задолженности. В ином случае сумма процентов относится на выручку от продажи в момент получения оплаты.

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

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

2.11. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости долей, приобретенных участниками Общества.

Резервный капитал не создается.

2.12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

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

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

2.13. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ

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

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

2.14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства: например:

- на оплату предстоящих отпусков;
- по предстоящим расходам на оплату по судебным искам от участников долевого строительства.

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

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

Резерв по предстоящим расходам на оплату по судебным искам от участников долевого строительства признается в качестве оценочного обязательства при наличии обоснованной вероятности неблагоприятного исхода судебных разбирательств. Величина обязательства определяется для каждой рассматриваемой претензии (группы однородных претензий) как наиболее достоверная оценка возможных расходов, рассчитанная, как правило, на основе экспертных юридических заключений, с учетом вероятности различных исходов и потенциальных сумм удовлетворения исков.

2.15. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

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

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

Доходы Предприятия подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

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

К прочим доходам относятся:

- доходы от реализации основных средств и прочего имущества;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- доходы, связанные с ликвидацией основных средств;
- доходы от уступки права требования;

- доходы, связанные с участием в других организациях;
- курсовые разницы;
- доходы по депозитам;
- процентные доходы;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие доходы, не относящиеся к обычным видам деятельности.

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

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

Финансовый результат (прибыль) Застройщика для многоквартирных домов, паркингов, не входящий в состав многоквартирного дома, разрешение на строительство которых получено до 01.01.2024, апартаментного или гостиничного комплексов, предназначенных для временного проживания (без права на постоянную регистрацию), разрешение на строительство которых получено до 01.01.2024, определяется по окончании строительства при выполнении всех нижеизложенных условий:

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

Финансовый результат (прибыль) Застройщика для паркингов, не входящих в состав многоквартирного дома, разрешение на строительство которых получено после 01.01.2024, апартаментного или гостиничного комплексов, предназначенных для временного проживания (без права на постоянную регистрацию), разрешение на строительство которых получены после 01.01.2024, отдельно стоящих административных зданий независимо от даты получения разрешения на строительство, определяется по окончании строительства на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства. Передача объекта строительства и принятие его участником долевого строительства или покупателем осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

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

Расходы в виде суммы начисленного налога на имущество предприятий учитываются:

- для имущества, приобретенного для расселения, либо объектов, подлежащих сносу, в составе «Строительство инвестиционных объектов» и списываются в состав расходов в порядке, установленном в разделе Распределение затрат по строительству многоквартирных жилых домов.

- для имущества, полученного в результате строительства, в составе Общехозяйственных расходов, если получено последнее РНВ (разрешение на ввод в эксплуатацию) проекта, либо в составе Расходов на продажу, если строительство проекта не завершено и списываются в состав расходов ежеквартально;

- для имущества, сдаваемого в аренду в составе Прочих расходов и списываются в состав расходов ежеквартально.

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

– уплачиваемые в связи с несвоевременной уплатой налога на прибыль отражаются в отчете о финансовых результатах по строке 2460 «Прочее»;

– уплачиваемые в связи с несвоевременной уплатой страховых взносов и иных налогов учитываются в составе Прочих доходов и расходов.

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

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

2.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенным событием признается:

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

III. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

3.1. Изменение учетной политики

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

1. Вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Общество изменило представление следующих статей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах:
 - 1) Долгосрочные проценты по выданным займам переклассифицированы из строки 1230 «Дебиторская задолженность» в состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы».
2. В связи с исправлением существенной ошибки, допущенной в бухгалтерской (финансовой) отчетности и бухгалтерском учете, были внесены изменения в соответствии с требованиями ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» в связи со следующими обстоятельствами:
 - 1) Произведена реклассификация кредиторской в связи с применением понятия операционного цикла.
 - 2) В показателях за 2024г. в отчете о финансовых результатах произведена переквалификация отдельных показателей.

Корректировки, внесенные в бухгалтерский баланс

(тыс. руб.)

Статья бухгалтерского баланса	Сальдо на 31.12.2024 (баланс за 2024 год) (до пересчета)	Сальдо на 31.12.2024, (баланс за 2025 год) (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2024 г. (отклонение)	Сальдо на 31.12.2023, (баланс за 2024 год) (до пересчета)	Сальдо на 31.12.2023, (баланс за 2025 год) (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2023 г. (отклонение)	Причины изменений
1190 «Прочие внеоборотные активы» <i>в том числе:</i>	0	598 042	598 042	316	338 741	338 425	1.1
«Проценты по займам выданным со сроком погашения более 12 месяцев»	0	598 042	598 042	0	338 425	338 425	1.1
1100 Итого по разделу I	2 562 170	3 160 212	598 042	2 128 315	2 466 740	338 425	1.1
1230 «Дебиторская задолженность» <i>в том числе</i>	10 289 262	9 691 219	(598 042)	7 494 078	7 155 653	(338 425)	1.1
«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	606 571	8 529	(598 042)	344 974	6 550	(338 425)	1.1
1200 Итого по разделу II	27 706 988	27 108 946	(598 042)	17 435 806	17 097 382	(338 425)	1.1
1600 Баланс	30 269 158	30 269 158	0	19 564 122	19 564 122	0	
1450 «Обязательства перед участниками долевого строительства»	3 235 983	0	(3 235 983)	1 904 130	0	(1 904 130)	2.1
1400 Итого по разделу IV	19 281 526	16 045 543	(3 235 983)	15 278 220	13 374 090	(1 904 130)	2.1
1550 «Обязательства перед участниками долевого строительства»	9 270 295	12 506 278	3 235 983	3 886 590	5 790 720	1 904 130	2.1
1500 Итого по разделу V	10 956 299	14 192 282	3 235 983	4 575 133	6 479 263	1 904 130	2.1
1700 Баланс	30 269 158	30 269 158	0	19 564 122	19 564 122	0	

Корректировки, внесенные в отчет о финансовых результатах

(тыс. руб.)

Статья отчета о финансовых результатах	За 2024 год (ОФР за 2024 год) (до пересчета)	За 2024 год (ОФР за 2025 год) (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике за 2024 г. (отклонение)	Причины изменений
2120 «Себестоимость продаж»	(128 700)	(311 305)	(182 605)	2.2
2100 Валовая прибыль (убыток)	653 441	470 836	(182 605)	
2210 «Коммерческие расходы»	(144 446)	(43 521)	100 925	2.2
2220 «Управленческие расходы»	(39 457)	0	39 457	2.2
2200 Прибыль (убыток) от продаж	469 538	427 315	(42 223)	
2350 «Прочие расходы»	(61 161)	(18 938)	42 223	2.2
2300 Прибыль (убыток) до налогообложения	407 339	407 339	0	

В расшифровке табличных Пояснений для сопоставимости данных были внесены корректировки в соответствии с вышеизложенной информацией.

IV. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

4.1. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ. НИОКР

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

4.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

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

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

Общество произвело на конец отчетного периода тестирование элементов амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, порядок амортизации) на предмет их соответствия текущим условиям.

Оценки Общества не существенно отличаются от предыдущих оценок.

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

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

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

4.2.1. Арендные отношения

Общество в качестве арендодателя

Общество заключило ряд договоров операционной аренды в отношении части земельных участков. Данные договоры аренды заключены на сроки от 11 месяцев до 5 лет.

Доход от операционной аренды, признанный Обществом, составил:

	2025 г.	2024 г.
Доход, относящийся к переменным арендным платежам	0	0
Доход, относящийся к платежам в твердой сумме	967	5 213
Итого доход от операционной аренды	967	5 213

4.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

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

По результатам проведенной оценки на обесценение финансовых вложений в отчетном периоде создание резерва под обесценение финансовых вложений не требуется. В отчетности финансовые вложения отражаются по первоначальной стоимости.

4.4. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих внеоборотных активов отражены:

Вид актива	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Выданный беспроцентный займ	2 000 000	-	-
Проценты по займам выданным со сроком погашения более 12 месяцев	940 986	598 042	338 425
Страхование СМР	-	-	316
ИТОГО	2 940 986	598 042	338 741

4.5. ЗАПАСЫ

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

Общество проверяло запасы на обесценение.

Признаки обесценения не выявлены.

4.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

4.7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

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

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	7 281	16 462	14 242
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	-
Денежные эквиваленты (депозиты)	-	-	-
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств и бухгалтерского баланса	7 281	16 462	14 242

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

1. По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества имеется открытая кредитная линия в БАНК ДОМ.РФ АО, недополученная сумма по которой составляет 384 081 тыс. руб. Недополученная сумма по кредитной линии по состоянию на 31.12.2024 г. – 27 718 028 тыс. руб., на 31.12.2023г. – 44 234 066 тыс. руб.

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

ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Расшифровка прочих платежей и поступлений по текущей деятельности, включенных в основные строки отчета о движении денежных средств представлена в следующей таблице:

(в тыс. руб.)

Наименование статьи движения денежных средств	2025 г.	2024 г.
Прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119) в том числе:		
Возврат от поставщика	376 840	-
Поступления от инвесторов на финансирование строительства (в том числе по ДДУ)	613 455	735 832
Прочие поступления	2 575	1 175
Итого прочие доходы строка 4119	992 870	737 007
Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129) в том числе:		
НДС (свернуто)	953 158	967 829
Выдача беспроцентного займа (связанная сторона)	2 000 000	-
Налоги и взносы (кроме налога на прибыль)	34 152	44 078
Прочие платежи (прочие платежи, составляющие менее 5% от данной строки)	109 661	86 879
Итого прочие расходы строка 4129	3 096 971	1 098 786

4.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ, РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

	Уставный капитал (тыс. руб.)	Доли, принадлежащие Обществу	Доли, выкупленные дочерними и зависимыми предприятиями
На 31 декабря 2023 г.	10	-	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	0	-	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	0	-	-
На 31 декабря 2024 г.	10	-	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	0	-	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	0	-	-
На 31 декабря 2025 г.	10	-	-

Сумма дивидендов, начисленных в отчетном периоде

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

4.9. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

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

Кредиты

	Валюта кредита (процентов)	Сроки погашения	31 декабря		
			2025 г.	2024 г.	2023 г.
Долгосрочные					
Кредиты банков	Руб.	30.12.2030	12 871 055	13 263 119	11 445 010
Проценты по кредитам банков	Руб.	30.12.2030	2 615 059	2 226 903	1 315 288
Итого			15 486 115	15 490 023	12 760 299

Общая сумма кредитов, полученных в 2025г. составила 5 693 035 тыс. руб., общая сумма погашенных кредитов и выплаченных по ним процентов в течение 2025 г. 1 700 865 тыс. руб.

Займы

Займодавец	Валюта займа (процентов)	Период погашения	31 декабря		
			2025 г.	2024г.	2023г.
Долгосрочные					
Прочие займы	Руб.	30.07.2032	-	44 480	529 148
Проценты по займам	Руб.	30.07.2032	-	128	84 169
Итого			-	44 608	613 318

Общая сумма займов, полученных в 2025 г. составила 231 152 тыс. руб., общая сумма погашенных займов и выплаченных по ним процентов в течение 2025 г. 287 096 тыс. руб.

4.10. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

- Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам

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. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2025 г. будет использован в первой половине 2026 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 г.

- по судебным разбирательствам

Оценочное обязательство, касающееся судебного разбирательства по иску, связанному с договором долевого участия, в отчетном периоде сформировано на полную сумму иска (11 173 тыс. руб.). Ожидаемый срок исполнения обязательства - 1 полугодие 2026 г.

4.11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Структура и движение кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий

периоды представлены в таблице 8.1 табличных пояснений.

4.12. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о структуре, наличии и движении обязательств приведена в Таблице (в тыс. руб.). На 31 декабря в составе прочих обязательств (краткосрочные) по стр.1550 Бухгалтерского баланса отражены:

Виды обязательств	2025 г.		2024 г.		2023 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Обязательства по ДДУ по целевому финансированию	-	11 782 852	-	12 506 278	-	5 790 720
Итого	-	11 782 852	-	12 506 278	-	5 790 720

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

Информация о доходах Общества представлена в отчете о финансовых результатах.

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

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Коммерческие расходы (расходы составляющие пять и более процентов от общей суммы коммерческих расходов за отчетный) в том числе:	2025 г.	2024 г.
Агентское вознаграждение агентству недвижимости	14 410	4 826
Реклама	65 345	-
Субсидирование % ставки (жилье, апартаменты)	41 031	38 483
Услуги по регистрации договоров долевого участия	18 477	-
Прочие затраты	47 368	212
Итого коммерческие расходы	186 631	43 521

4.14. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о прочих доходах и расходах предоставлена в отчете о финансовых результатах.

Расшифровка процентов к получению:

Проценты к получению	Проценты за 2025 г.	Проценты за 2024 г.
Проценты к получению по выданным займам	342 943	259 618
проценты по депозитам, размещённым в банках с целью получения дохода	2 576	4 180
Итого проценты к получению	345 519	263 798

Информация о процентах к уплате представлена в отчете о финансовых результатах.

4.15. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль) за отчетный год, составила 650 571 тыс. руб. (2024 г. – 81 468 тыс. руб.). В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода (дохода) по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 6 774 тыс. руб. (2024 г. – 3 884 тыс. руб.).

Общая сумма вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода (дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета за отчетный год, составила 586 649 тыс. руб. (2024 г. – 503 800 тыс. руб.), в том числе, возникших – 335 571 тыс. руб. (2024 г. – 526 011 тыс. руб.) и погашенных – 252 723 тыс. руб. (2024 г. – 94 816 тыс. руб.). Вычитаемые временные разницы связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении: с различиями в оценке затрат в незавершенном строительстве, оценочными обязательствами, начислением амортизации основных средств и материальных активов, затрат на уплату процентов по кредитам, используемым на строительство.

Общая сумма налогооблагаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода (дохода) по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по правилам налогового учета за отчетный год, составила 885 599 тыс. руб. (2024 г. – 510 912 тыс. руб.), в том числе, возникших – 632 650 тыс. руб. (2024 г. – 510 853 тыс. руб.) и погашенных (списанных) – 257 963 тыс. руб. (2024 г. – 414 тыс. руб.). Налогооблагаемые временные разницы обусловлены различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении затрат на уплату процентов по кредитам, используемым на строительство.

В отчетном году в уменьшение прибыли отчетного года были списаны отложенные налоговые обязательства в сумме 79 786 тыс. руб.

Сумма отложенного налога на прибыль, обусловленного возникновением (погашением) временных разниц в 2025 г., составила 291 839 тыс. руб. (2024 г. – 79 244 тыс. руб.).

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

		За 2025 г.	За 2024 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	[1]	2 602 285	407 339
Ставка налога на прибыль, %	[2]	25%	20%
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль	[3] = [1] * [2]	(650 571)	(81 468)
Постоянный налоговый расход (доход)	[4]	(6 774)	(3 884)
Пересчет отложенных налогов за счет изменения ставки налога на прибыль (до 25%)	[5]	X	(1 422)
Расход (доход) по налогу на прибыль	[6] = [3] + [4] + [5]	(657 345)	(86 775)

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

прибылей.

Сумма корректировок за 2024 год составила 1 422 тыс. руб. и отражена по строке 2412 Отчета о финансовых результатах за 2024 год.

По состоянию на отчетную дату Общество представляет отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства развернуто (п. 19 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации»).

Сальдо единого налогового счета

По состоянию на 31.12.2025 составляет 0 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 составляет 1382 тыс. руб.

4.16. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Бенефициарные владельцы Общества

В настоящее время, в соответствии с правилами, установленными законодательством Российской Федерации, ведется наследственное дело; устанавливаются лица, имеющие право на долю в наследстве Михаила Борисовича Кенина. В связи с этими обстоятельствами, до завершения соответствующих юридических процедур (установления круга лиц, имеющих право на долю в наследстве, оформления свидетельств о праве на наследство и т. д.), по объективным причинам отсутствует достоверная информация о бенефициарных владельцах компании, определяемых в соответствии со ст.3 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

В результате принятия предусмотренных Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" мер по идентификации бенефициарных владельцев бенефициарный владелец не выявлен, бенефициарным владельцем признан единоличный исполнительный орган на дату составления отчетности – генеральный директор Зубарев Владимир Сергеевич, ИНН 691102008251.

Основное хозяйственное общество и преобладающие хозяйственные общества

Основным хозяйственным обществом (материнской организацией Общества), является ПАО ГК САМОЛЕТ, доля владения 100%.

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Наименование	Характер отношений
ПАО ГК САМОЛЕТ	Владеет 100% уставного капитала Общества
Другие связанные стороны	Принадлежат к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество.

Общество входит в состав ПАО «ГК «САМОЛЕТ» полный список связанных сторон размещен в открытом доступе на сайте <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36419&type=6>

Связанная сторона	тыс. руб.	
	Данные за 2025 г.	Данные за 2024 г.

	Вид операции	Условия и срока завершения расчетов	Объем операции	Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.	Объем операции и	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.
1. Юридические и (или) физические лица, контролирующие и оказывающие значительное влияние на Общество						
ГК САМОЛЕТ ПАО (9731004688/502401001)	Займ выданный процентный	30.01.2032	342 944	(2 459 691)	259 618	(2 598 042)
ГК САМОЛЕТ ПАО (9731004688/502401001)	Займ выданный беспроцентный	31.12.2028	(2 000 000)	(2 000 000)	0	0
ГК САМОЛЕТ ПАО (9731004688/502401001)	Займ полученный	30.12.2030	231 152	0	368 500	44 608
ГК САМОЛЕТ ПАО (9731004688/502401001)	Услуги поручительства (Самолет-Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	333 151	95 781	190 521	193 671
ГК САМОЛЕТ ПАО (9731004688/502401001)	Право ПО (Самолет-Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	0	0	3 569	3 569
2. Другие связанные стороны						
ДИДЖИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (9731073515/773101001)	Право на ПО (Самолет-Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	33 682	(13 271)	101 045	8 420
ЖИЛСТРОЙ-МО ООО (5003128079/500301001)	Покупка материалов (Самолет-Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2025	-	-	-	4 819
ПЛЮС АО (9721231748/772101001)	Услуги по уступке прав требования (Самолет-Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	166 354	34 548	-	-
РЕКЛАМНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО (7731287778/772101001)	Содержание офиса продаж, реклама (Самолет-Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	4 190	1 024	15 923	8 478
С.23 ООО (9731005530/772101001)	Покупка НМА, проектная документация, авторский надзор (Самолет-Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	16 786	95	67 089	(1 455)
САМОЛЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ СЗ ООО (7723844961/502701001)	Услуги аренды (Самолет-Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	(150)	-	-	150

САМОЛЕТ ПЛЮС АГЕНТ ООО (0274945082/027801001)	Продажа МЦ (Самолет- Лайково – продавец)	не позднее 31.12.2026	-	(58)	58	(58)
САМОЛЕТ ПЛЮС ООО (7729551344/772101001)	Право пользования ПО (Самолет- Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	368 126	31 589	150 463	170 091
САМОЛЕТ- ГОСТЕПРИИМСТВО ООО (9721145111/502401001)	Услуги надзора (Самолет- Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	11 467	5 331	6 754	2 318
САМОЛЕТ- НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/502701001)	Агентские услуги (Самолет- Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	460 247	35 997	419 874	117 049
САМОЛЕТ- НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/502701001)	Продажа ГП (Самолет- Лайково – продавец)	не позднее 31.12.2026	-	-	1 024 040	-
САМОЛЕТ-ПРОГРЕСС ООО (7731317983/775101001)	Аренда (Самолет- Лайково – продавец)	не позднее 31.12.2026	(72)	(112)	(40)	(40)
САМОЛЕТ-ПРОГРЕСС ООО (7731317983/775101001)	Услуги тех. присоединен ия (Самолет- Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	(69 512)	(62 742)	(763 868)	(76 877)
САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ ООО (5027296428/502701001)	Обеспечение/ ремонт офисов, PR (Самолет- Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	40 137	10 607	40 983	35 648
САМОЛЕТ-СЕРВИС ООО (7731112390/775101001)	Услуги УК (Самолет- Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	40 334	20 300	14 944	2 361
СИТИСТРОЙ-МО ООО (7731324388/502401001)	Услуги генерального подрядчика (Самолет- Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	9 462 649	(959 765)	9 646 706	(860 424)
			(12 161)	(17 289)	(38 326)	(5 128)

СИТИСТРОЙ-МО ООО (7731324388/502401001)	Компенсация э/э (Самолет- Лайково – продавец)	не позднее 31.12.2026				
СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ ООО (7731388737/772101001)	Регистрация бронирования (Самолет- Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	2 849	-	3 775	(1 145)
СМТ-СТРОЙ ООО (5027281502/502701001)	Услуги тех. заказчика (Самолет- Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	3 769	(38)	8 799	7 351
ТОПЦЕНТР ООО (9725096909/772501001)	Услуги бронирования (Самолет- Лайково – покупатель)	не позднее 31.12.2026	50	-	400	600

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

Вознаграждение основному управленческому персоналу Общества

К основному управленческому персоналу организации относятся генеральный директор.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

(в тыс. руб.)

Виды выплат	2025 г.	2024 г.
Краткосрочные вознаграждения* в том числе:	345	423
Оплата труда включая НДФЛ	247	312
Ежегодный отпуск включая НДФЛ	18	13
Страховые взносы	80	98
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	345	423

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

** долгосрочные и иные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты).

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

4.17. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

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

Условные обязательства по выданным обеспечениям третьим лицам по собственным обязательствам Общества:

Организация, по обязательствам перед которой выдано обеспечение	Сумма обеспечения (например, залоговая стоимость имущества/активов) на 31 декабря			Характер обязательств, под которые выдано обеспечение	Вид обеспечения (в т. ч. вид имущества, переданного в залог)	Срок действия обеспечения
	2025 г.	2024 г.	2023 г.			
БАНК ДОМ.РФ АО (7725038124/770401001)	71 886	1 138 999	1 138 999	кредитный договор	Залог земельных участков	30.12.2030
БАНК ДОМ.РФ АО (7725038124/770401001)	311 574	1 300 330	1 339 118	кредитный договор	Залог земельных участков	30.10.2030
БАНК ДОМ.РФ АО (7725038124/770401001)	71 729	71 729	0	кредитный договор	Залог земельных участков	30.01.2032
СОВКОМБАНК ПАО (4401116480/440101001)	165 274	0	0	Кредитный договор	Залог недвижимого имущества	05.02.2026
БАНК ДОМ.РФ АО (7725038124/770401001)	5 718 418	0	0	Поручительство	-	Согласно пунктам договора
БАНК ДОМ.РФ АО (7725038124/770401001)	32 887 552	0	0	Поручительство	-	30.06.2034
ИТОГО	39 226 433	2 511 058	2 478 117			

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

4.18. СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

Показатели	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Уставный капитал, тыс. руб.	10	10	10
Чистые активы, тыс. руб.	1 976 273	31 333	(289 231)

Чистые активы Общества на 31.12.2025 значительно превышает уставный капитал и имеют положительную динамику в сторону увеличения.

4.19. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Экономическая ситуация в России, связанная с продолжением специальной военной операции на Украине, может оказать влияние на финансовые показатели деятельности. Достоверная оценка влияний и последствий указанных событий на данный момент затруднительна к долгосрочному прогнозированию. Основываясь на рассмотрении текущих планов и доступа к финансовым ресурсам руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, поскольку изменения курсов иностранных валют по

отношению к рублю и ключевой ставки не оказывают прямого влияния на финансовое положение Общества, планирует стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости. Оцениваем влияния указанных выше событий как незначительные.

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

На дату 31.12.2025 у организации прибыль. Показатель чистых активов имеет положительное значение. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Общество не приостанавливает свою деятельность и не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 31.12.2025 отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02.

В 2026 г. планируется ввод 4 очереди строительства ЖК «Рублевский квартал» с признанием доходности по итогам реализации проекта при передаче объектов строительства инвесторам.

4.20. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Деятельность Общества подвергает его следующим видам риска:

Финансовые риски

Рыночный риск

Далее приведена информация о подверженности Общества каждому из указанных рисков, о целях Общества, его политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Общества к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной отчетности.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Общества, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Общества.

Факторы финансовых рисков

Кредитный риск

Финансовые активы, по которым у Общества возникает потенциальный кредитный риск, представлены в основном дебиторской задолженностью по расчетам с покупателями. Обществом разработаны процедуры, направленные на то, чтобы реализация товаров и услуг производилась только покупателям с соответствующей кредитной историей. Балансовая стоимость дебиторской задолженности за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки представляет собой максимальную сумму, подверженную кредитному риску. У Общества нет существенной концентрации кредитного риска. Несмотря на то, что темпы погашения дебиторской задолженности подвержены влиянию экономических факторов, руководство Общества считает, что существенный риск потерь сверх суммы созданного резерва под ожидаемые кредитные убытки отсутствует.

Денежные средства размещаются в банках, которые на момент размещения средств имеют минимальный риск дефолта.

Риск изменения процентных ставок

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

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

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

Валютный риск

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия изменения курса валют на финансовые результаты Общества. Валютный риск возникает в случае, когда Общество вступает в операции, валюта которых не соответствует функциональной валюте предприятий.

У Общества нет существенных обязательств, номинированные в евро, что не приводит к возникновению потенциального валютного риска.

Рыночный риск и условия ведения деятельности Общества.

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

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

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

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

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

2. Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Становые риски

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

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

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

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

Кредитный риск

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

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

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

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

Налоговые риски

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

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

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

Прочие риски

Общество подвержена рискам, связанному с влиянием колебаний рыночных цен на его финансовое положение и денежные потоки, и операционной (производственной) деятельностью.

Источником ценового риска Общества служат расходы на услуги подрядных организаций по оказанию строительно-монтажных работ подверженные колебаниям в связи с изменением рыночных цен на строительные материалы.

Операционные риски возникают по причине недостатков внутренних процессов, ошибочных действий работников, конструктивно-производственных недостатков техники и оборудования, технических средств, также воздействий опасных факторов, связанных с внешними активными воздействиями.

4.21. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Генеральный директор _____

Зубарев Владимир Сергеевич

«16» марта 2026 г.