Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Отчетный период	с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.
Наименование экономического субъекта	Полное наименование: до 01.09.2025 г. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АСД-КОНСАЛТ» с 01.09.2025 г. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ССК-СПБ»
	Сокращенное наименование: до 01.09.2025 г. ООО СЗ «АСД-КОНСАЛТ» с 01.09.2025г. по 08.09.2025 г. ООО СЗ "ССК САНКТ-СПБ" с 08.09.2025г. ООО СЗ «ССК-СПБ»
ИНН	9705171435
Формат представления значений показателей	тыс. руб., если не указано иное

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Описание характера операций	В отчетном периоде Организация осуществляла деятельность организации-Застройщика в соответствии с нормами Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

2. Учетная политика

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – бухгалтерская отчетность) составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в сфере деятельности организации не регулируется отраслевыми стандартами. Информация, раскрытая в настоящей бухгалтерской отчетности, сформирована в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В отчетном периоде Организацией не допускалось фактов неприменения и/или отступления от установленных правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, действующих в Российской Федерации. При формировании бухгалтерской отчетности Организацией применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В течение 2025 года учет всех операций Организации осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности и применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

В 2025 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Организации отсутствовали.

Номер и дата приказа об утверждении Учетной политики на 2025 год: приказ б/н от 16.09.2024г.

Общие положения Учетной политики:

Учетная политика Организации применяется последовательно из года в год с учетом изменений нормативных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Решение о досрочном применении принятых, но не вступивших в силу для обязательного применения ФСБУ, принимается Организацией индивидуально в каждом конкретном случае.

Учетная политика Организации сформирована на основе следующих основных допущений:

- допущение имущественной обособленности: активы и обязательства Организации существуют обособленно от имущества и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций;

- допущение непрерывности деятельности: Организация планирует продолжать свою деятельность в будущем и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущение последовательности применения учетной политики: выбранная Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

- допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности Организации относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

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

Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в версии программы 1С: Бухгалтерия 8.3 (Конфигурация 1С: Бухгалтерия строительной организации, редакция 3.1).

Генеральный директор Общества отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом. Ведение бухгалтерского учета осуществляется бухгалтерской службой как структурным подразделением, возглавляемым главным бухгалтером.

Исправление ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утв. Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Критерии существенной ошибки в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если она привела к искажению соответствующей строки бухгалтерской отчетности более, чем на 10%, либо совокупность ошибок привела к искажению какой-либо строки бухгалтерской отчетности более, чем на 10%.

Длящиеся и повторяющиеся факты хозяйственной жизни оформляются первичными учетными документами исходя из существа факта хозяйственной жизни и требований рациональности, предусмотренных ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» с периодичностью, определенной для каждого вида операций (ежедневно, раз в неделю, месяц, квартал), при условии их составления на отчетную дату.

Исправления документов бухгалтерского учета производятся Организацией в соответствии с требованиями ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете", за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации или принятыми в соответствии с ним правилами внесение исправлений в документы бухгалтерского учета запрещено.

Изменения, внесенные в Учетную политику отчетного года

В учетную политику на 2025 год Организацией внесены изменения в связи с вступлением в силу с 01.04.2025 г. ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»: актуализированы общие требования к инвентаризации, случаи проведения инвентаризации, случаи упрощенного способа проведения инвентаризации, способы определения фактического наличия объектов инвентаризации, порядок оценки результатов инвентаризации, признание результатов инвентаризации, порядок документирования инвентаризации.

Указанные изменения УП не требовали внесения корректировок в показатели бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов, и не оказали существенного влияния на показатели

годовой бухгалтерской отчетности Организации за 2025 год.

В учетную политику на 2025 год Организацией внесены изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

1.В соответствии с внесенными изменениями годовая бухгалтерская отчетность Организации состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, в т. ч. отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Организация составляет в вышеуказанном составе промежуточную отчетность (за 1 квартал, 6 месяцев и 9 месяцев). При этом в пояснениях к промежуточной отчетности Организация отражает информацию только об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, которые актуализируют информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за прошлый год (п. 56 ФСБУ 4/2023).

2.Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренные п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям нули или прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

3. Представление отдельных статей в бухгалтерской отчетности:

- авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов, долгосрочная дебиторская задолженность, представляются в бухгалтерском балансе как внеоборотные активы ;

- краткосрочная часть внеоборотных финансовых вложений представляется в бухгалтерском балансе как оборотный актив;

- часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, 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.

- показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни (курсовые разницы, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения) зачитываются в отчете о финансовых результатах (ранее представлялись развернуто);

4. Определены критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к количественной существенной относится информация о показателях отчетности:

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

- пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, по выручке и прочим доходам (выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг) и т.п.).

Качественный критерий: Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании.

5. Утвержден новый формат Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Изменения в УП, связанные с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» не требовали внесения корректировок в показатели бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов , и не оказали существенного влияния на показатели годовой бухгалтерской отчетности Организации за 2025 год.

Нематериальные активы

Изменения в УП, связанные с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» не требовали внесения корректировок в показатели бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов, и не оказали существенного влияния на показатели годовой бухгалтерской отчетности Организации за 2025 год.

Нематериальные активы

Единицей учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав на него, возникающих в соответствии с договорами либо иными документами, подтверждающими существование у организации прав на такой актив.

Сложный объект, включающий несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности признается в качестве отдельного инвентарного объекта нематериальных активов (например, мультимедийный продукт, единая технология и т.д.).

Организация не применяет ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 14/2022, но имеющих стоимость не более 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов. Контроль наличия и движения активов осуществляется с использованием соответствующих первичных учетных документов.

Контроль за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности, средств индивидуализации, в отношении которых у организации имеются исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на них, не удовлетворяющие признакам пункта 4 ФСБУ 14/2022, осуществляется с использованием забалансового учета.

В организации выделяются следующие группы НМА:

	Группа НМА	**Стоимость**	**Способ амортизации**	**Срок полезного использования**
1	Лицензии и разрешения	По первоначальной стоимости	линейный	Срок действия лицензии
2	Товарный знак, созданный сторонними лицами, права на который получены в соответствии с лицензионными договорами	По первоначальной стоимости	линейный	Срок действия прав организации на товарный знак
3	Результаты интеллектуальной деятельности	По первоначальной стоимости	линейный	Срок действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности
4	Программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ)	По первоначальной стоимости	линейный	Ожидаемого периода использования

После признания НМА по всем видам и группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за минусом амортизации. НМА Организации не переоцениваются.

При осуществлении капитальных вложений в нематериальные активы на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). При расчете приведенной стоимости применяется ставка, утверждаемая отдельным приказом.

В случае приобретения ОС с программным обеспечением, позволяющим реализовывать заявленные свойства ОС, расходы на приобретение прав на программное обеспечение, необходимое для эксплуатации ОС, рассматриваются как расходы на доведение этого ОС до состояния, в котором он пригоден для использования. Такое программное обеспечение является неотъемлемой частью ОС и его стоимость подлежит включению в первоначальную стоимость ОС.

Материальный носитель (вещи), в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации учитывается в стоимости объекта НМА.

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

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

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

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

Срок полезного использования объектов НМА определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. При проверке срока полезного использования оцениваются условия эксплуатации объекта, моральный износ, нормативные ограничения и иные условия.

Амортизация по объектам НМА начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

Амортизация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта НМА с бухгалтерского учета.

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

Проверка на обесценение производится по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Результаты проверки НМА на обесценение подтверждается регистром «Акт проверки запасов, основных средств, НМА и капитальных вложений на обесценение».

Для начисления обесценения, в случае если оно имело место, используется счет 05.

Организация учитывает стоимость сервисного договора в качестве расходов текущего периода, а в случае наличия права на возврат предоплаты в случае досрочного расторжения договора – в качестве дебиторской задолженности.

Основные средства

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Несущественный актив, т.е. актив, определяемый в соответствии с пунктом 5 ФСБУ 6/2020, характеризующийся одновременно всеми признаками основных средств, но имеющий стоимость ниже лимита 100 000 руб. за единицу актива. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, учет таких активов производится на забалансовых счетах с применением соответствующих первичных документов по учету таких активов.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными считаются затраты, составляющие более 20% от первоначальной стоимости объекта.

Не капитализируются, а признаются расходами текущего периода затраты: на поддержание работоспособности или исправности основных средств, их текущий ремонт; неплановые ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, но не

улучшают и не продлевают их; перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств организации, независимо от того, являются ли такие перемещение, ликвидация необходимыми для осуществления капитальных вложений.

Основные средства классифицируются по следующим видам и группам, к которым Организация применяет следующие способы оценки и амортизации:

	Группа ОС	Стоимость	Способ амортизации	Срок полезного использования
1.	Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный	исходя из условий эксплуатации, ожидаемого технического и морального устаревания и планов по замене объекта
2.	Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный	исходя из условий эксплуатации, ожидаемого технического и морального устаревания и планов по замене объекта
3.	Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейный	61 месяц
4.	Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейный	61 месяц
5.	Компьютерная и прочая офисная техника	по первоначальной стоимости	линейный	61 месяц
6.	Мебель и инвентарь	по первоначальной стоимости	линейный	60 месяцев
7.	Земля	по первоначальной стоимости	Не амортизируется	

Момент начала амортизации ОС - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращается – с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания по всем группам ОС.

Периодичность начисления амортизации ОС на конец каждого отчетного периода (месяц).

По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации и морального устаревания, намерений руководства организации в отношении использования объекта, а также планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. Порядок проверки элементов амортизации объектов основных средств, а также уровень и иные критерии существенности, соответствие которым влечет за собой пересмотр элементов амортизации осуществляется ежегодно на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Проверка существенных изменений элементов амортизации осуществляется комиссией специалистов, утвержденной отдельным распоряжением.

При проверке способа амортизации пересматриваются ожидаемые экономические выгоды. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. При проверке срока полезного использования оцениваются условия эксплуатации объекта, моральный износ, нормативные ограничения и иные условия.

При проверке ликвидационной стоимости оцениваются условия выбытия основных средств.

ДАП

Учет Долгосрочных активов к продаже (ДАП) ведется в соответствии с ПБУ 16/02. ДАП - объекты основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которых прекращено в связи с принятием решения об их продаже, и в

отношении которых имеется подтверждение того, что возобновление использования их не предполагается , учитываются в составе оборотных активов обособленно от других активов на счете 41 «Товары». В момент принятия к бухгалтерскому учету долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости основного средства. Под балансовой стоимостью понимается нетто-оценка объекта, то есть стоимость, по которой он отражен в бухгалтерском учете за вычетом регулирующих величин.

Капитальные вложения

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты Организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств. Капитальные вложения признаются Организацией в бухгалтерском учете при соблюдении условия, согласно которому понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод Организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, представляют собой потенциал прямого или косвенного увеличения поступлений денежных средств и их эквивалентов в организацию.

Проверка капвложений на обесценение проводится в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Учет по договорам аренды

Доходы по операционной аренды признаются равномерно, ежемесячно на последнее число месяца.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- отсутствуют намерения сдачи арендованного имущества в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Договоры аренды, заключенные на 11 месяцев, с возможностью пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, подлежат переводу на ФСБУ 25/2018 с учетом наиболее вероятного допущения: срок полезного использования объектов аренды, по договорам, заключенным на 11 месяцев, с возможностью последующей пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, определяются в размере 5 (пять) лет, что составляет 60 месяцев с пересчетом в дни, с даты начала отчетного периода перехода на ФСБУ 25/2018.

Арендные платежи по договорам аренды, по которым Организация не применяет ФСБУ 25/2018, признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение всего срока аренды.

Право пользования активом (ППА) признается по фактической стоимости, которая включает:

-величину первоначальной оценки обязательства по аренде;

-арендные платежи, уплаченные авансом по состоянию на дату предоставления предмета аренды;

-затраты арендатора, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

-величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства (по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния).

При оценке обязательства по аренде Организация не включает в состав арендных платежей:

-сумму НДС.

-переменную часть арендной платы

-обеспечительный платеж, если по условиям договора аренды обеспечительный платеж не засчитывается в счет исполнения обязательств по уплате арендной платы, например, за последний месяц аренды объекта недвижимости. В ином случае, сумма обеспечительного платежа включается в фактическую стоимость права пользования активом.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018.

Ставка дисконтирования – при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях» (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства).

Обществом используются показатели и единицы измерения при определении приведенной стоимости в расчете коэффициента дисконтирования:

-сумма в рублях, округление до рублей и копеек;

-срок день до целой величины;

-ставка процент (доля) до трех десятых после запятой.

Корректировка ставки осуществляется по мере возникновения изменений условий договора аренды (срока аренды, размера арендной платы, иных платежей и т.д.), а также на дату пересмотра допущений, влиявших на первоначальную (предыдущую) оценку срока аренды.

Для расчета величины обязательств по аренде проценты начисляются на отчетную дату и отражаются в составе расходов или включаются в стоимость актива.

Регистр учета арендного обязательства формируется по справке-расчету обязательств ФСБУ 25/2018 с использованием таблицы программы Excel.

Учет МПЗ

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Активы, используемые для управленческих нужд организации, учитываются в расходах в момент приобретения. К запасам для управленческих нужд относят: канцелярские товары, картриджи, офисную бумагу и т.д.

• В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости, предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости каждой единицы и госпошлины, оплаченной в связи с регистрацией данного объекта недвижимости.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактическим затратам, понесенным Организацией. В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты на строительно-монтажные монтажные работы, услуги по предоставлению спецтехники, инженерно-геологические, расходы по процентам в части целевых займов, расходы на субсидирование банковских кредитов прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции (прямые затраты). Косвенные затраты распределяются пропорционально общей площади объектов. К таким расходам относятся : проектно-изыскательские и экспертные работы, коммунальные расходы стройплощадки, охрана объекта, плата за присоединение к сетям.

Поскольку иных видов деятельности, кроме оказания услуг заказчика-застройщика Организация не осуществляет и на основании п.п. г) п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», управленческие расходы, включенные в сводный сметный расчет, т.е. связанные непосредственно с оказанием услуг заказчика-застройщика, учитываются Организацией в составе незавершенного строительства и будут признаны единовременно с получением выручки.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров ДДУ, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи и т.п.) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их

оценка при выбытии производится по средней стоимости. Средняя себестоимость рассчитывается по мере поступления каждой новой партии запасов.

Порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки. При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости. Ставка дисконтирования: при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой Организация привлекает или могла бы привлечь заемные средства на срок, превышающий 12 месяцев. При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях» (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства).

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов либо чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи представляет собой предполагаемую цену продажи запаса за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи означает, что запасы обесценились (морально устарели, снизилась их рыночная стоимость и т.п.). В этом случае Организация создает резерв под обесценение в размере этого превышения. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

Оценка на обесценение запасов осуществляется на основании экспертного заключения комиссии специалистов, утвержденной отдельным распоряжением руководителя, не реже 1 раза в год, на 31 декабря по итогам проведенной инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров, в бухгалтерской отчетности Организации отражается в составе запасов.

Финансовые вложения

Актив принимается к учету в качестве финансового вложения, если он удовлетворяет одновременно следующим условиям:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и другие);

- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и тому подобного).

К финансовым вложениям относятся:

-ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);

-вклады в уставные (складочные) капиталы других фирм (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);

- предоставленные другим организациям займы;

- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Финансовые вложения принимаются на учет по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен пунктами 9 - 17 ПБУ 19/02.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым невозможно определить текущую рыночную стоимость, в соответствии с пунктом 21 ПБУ 19/02 отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения, по которым возможно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку Организация производит ежеквартально.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью отражается в составе прочих доходов или расходов равномерно в течение срока обращения ЦБ, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, Организацией применяется следующий способ: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Организация не составляет расчет оценки по дисконтированной стоимости долговых ценных бумаг и предоставленных займов.

Учет денежных средств и эквивалентов

Суммы денежных средств, зачисленные на счет организации в качестве процентов по договору банковского счета, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Поступления средств дольщиков классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений:

К денежным эквивалентам отнесены:

-открытые в кредитных организациях депозиты до востребования и до 30 дней;

-векселя Сбербанка России со сроком погашения до трех месяцев (информационное сообщение Минфина России от 21.12.2009 "О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности").

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обусловливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество свернуто отражает денежные потоки в виде косвенных налогов, НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Уплата процентов по полученным займам относится к денежным потокам от текущих операций.

Расходы по целевым займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются равномерно в течение срока займа (кредитного договора).

Пересчет стоимости средств, выраженных в иностранной валюте, производится по мере изменения курса. Разница от переоценки денежных средств и эквивалентов в иностранной валюте отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Доходы и расходы

К доходам от обычных видов деятельности Организации относятся:

- выручка от деятельности заказчика-застройщика;
- выручка от продажи товаров, материалов;
- выручка от прочих доходов.

Признание выручки от деятельности заказчика-застройщика определяется по окончании строительства, сдачи объекта в эксплуатацию и передачи его дольщикам на основании актов приема- передачи с каждым дольщиком.

Признание выручки от продажи товаров, материалов и прочие доходы определяются по методу начислений.

Учет расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 6 мая 1999 г.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

-расходы от деятельности заказчика-застройщика:

-прочие расходы.

Коммерческие расходы признаются прочими расходами по обычным видам деятельности в момент подписания актов приема-передачи объектов строительства в доле пропорционально площади преданных объектов.

Оплата участников, поступившая на эскроу счета по договорам долевого участия в строительстве, отражается на основании выписки банка на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Обязательства перед участниками долевого строительства, отражаются на счете 86.03 в соответствии с заключенными договорами долевого участия с отражением данных по ДДУ в аналитике.

Учет по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц.

Резервы

Отчисления в резервы: на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по судебным разбирательствам, по сомнительным долгам и др. производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично главным бухгалтером по согласованию с руководителем на основании проведенной инвентаризации и письменного обоснования такого решения.

Резерв на предстоящие расходы по судебным разбирательствам создается на конец отчетного года на основании заключения комиссии Организации при условии, что вероятность уменьшения экономических выгод организации 50 % и выше. Процент отчислений в резерв определяется комиссией на основании рассмотрения перспектив судебных разбирательств.

Резерв на расходы по строящимся объектам формируется и отражается в учете в прямом соответствии со сметной документацией, на основании данных инвентаризации исполнения сметы на отчетную дату и дату ввода объектов строительства в эксплуатацию.

Оценочные обязательства по отпускам сотрудников создаются на конец года в сумме, соответствующей расходам на отпуска и взносам в соц. фонды, рассчитанным на основании инвентаризации остатка отпусков сотрудников, проведенной на конец года с отнесением исчисленной суммы на счета учета расходов на оплату труда соответствующего сотрудника. Величина обязательства определяется отдельно по каждому сотруднику.

Прочие положения учетной политики

Поскольку Общество не является эмитентом публично-размещаемых ценных бумаг, информация по сегментам не раскрывается.

Организация не является эмитентом векселей, облигаций и иных ценных бумаг.

Изменение учетной политики на следующий год.

В учетную политику на 2026 год существенные изменения не вносились.

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы – всего, в том числе:	**за 2025 г.**	-	-	**350**	-	-	**(17)**	-	-	-	-	-	**350**	**(17)**
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Результаты интеллектуальной деятельности сайт)	за 2025 г.	-	-	350	-	-	(17)	-	-	-	-	-	350	(17)
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией, отсутствуют

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы (балансовая стоимость) - всего , в том числе:	333	-	-
Результаты интеллектуальной деятельности(сайт)	333	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы (балансовая стоимость) – всего, в том числе:	-	-	-

из них созданные организацией	-	-	-

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

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, в том числе:	**за 2025 г.**	-	-	**350**	-	-	**(350)**	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Результаты интеллектуальной деятельности(сайт)	за 2025 г.	-	-	350	-	-	(350)	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Прочая информация о нематериальных активах и капитальных вложениях в нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.
Оставшиеся сроки полезного использования НМА, имеющихся в Организации на конец отчетного периода: - Результаты интеллектуальной деятельности(сайт), мес.	99	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) – всего, в том числе:	**за 2025 г.**	**1 491**	**(35)**	**10 059**	-	-	**(775)**	-	-	-	-	-	**11 550**	**(810)**
	за 2024 г.	-	-	**1 491**	-	-	**(35)**	-	-	-	-	-	**1 491**	**(35)**
Транспортные средства	за 2025 г.	-	-	5 505	-	-	(90)	-	-	-	-	-	5 505	(90)
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Компьютерная и прочая офисная техника	за 2025 г.	218	(11)	110	-	-	(49)	-	-	-	-	-	328	(60)
	за 2024 г.	-	-	218	-	-	(11)	-	-	-	-	-	218	(11)
Мебель и инвентарь	за 2025 г.	189	(6)	2 186	-	-	(156)	-	-	-	-	-	2 375	(162)
	за 2024 г.	-	-	189	-	-	(6)	-	-	-	-	-	189	(6)
Неотделимые улучшения в арендованное помещение	за 2025 г.	1 084	(18)	2 258	-	-	(480)	-	-	-	-	-	3 342	(498)
	за 2024 г.	-	-	1 084	-	-	(18)	-	-	-	-	-	1 084	(18)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего в том числе:	**за 2025 г.**	**98 478**	**(6 565)**	**48 327**	**-**	**-**	**(25 079)**	**-**	**-**	**-**	**146 805**	**(31 644)**
	за 2024 г.	**-**	**-**	**98 478**	**-**	**-**	**(6 565)**	**-**	**-**	**-**	**98 478**	**(6 565)**
Нежилые помещения	за 2025 г.	98 478	(6 565)	12 965	-	-	(21 946)	-	-	-	111 443	(28 511)
	за 2024 г.	-	-	98 478	-	-	(6 565)	-	-	-	98 478	(6 565)
Транспортные средства	за 2025 г.	-	-	31 187	-	-	(2 517)	-	-	-	31 187	(2 517)
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земля	за 2025 г.	-	-	4 175	-	-	(616)	-	-	-	4 175	(616)
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства (балансовая стоимость) – всего, в том числе:	**10 740**	**1 456**	**-**
Транспортные средства	5 415	-	-
Компьютерная и прочая офисная техника	268	207	-
Мебель и инвентарь	2 213	183	-
Неотделимые улучшения в арендованное помещение	2 844	1 066	-
ППА Нежилые помещения	82932	91913	
ППА Транспортные средства	28670		
ППА земля	3559		
Неамортизируемые основные средства (балансовая стоимость) – всего, в том числе:	-	-	-
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и	-	-	-

мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования, отсутствуют

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств – всего, в том числе:	**за 2025 г.**	-	-	**15 106**	-	-	**(10 059)**	**5 047**	-
	за 2024 г.	-	-	**1 491**	-	-	**(1 491)**	-	-
Транспортные средства	за 2025 г.	-	-	5 505	-	-	(5 505)	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Компьютерная и прочая офисная техника	за 2025 г.	-	-	110	-	-	(110)	-	-
	за 2024 г.	-	-	218	-	-	(218)	-	-
Мебель и инвентарь	за 2025 г.	-	-	2 186	-	-	(2 186)	-	-
	за 2024 г.	-	-	189	-	-	(189)	-	-
Неотделимые улучшения в арендованное помещение	за 2025 г.	-	-	2 258	-	-	(2 258)	-	-
	за 2024 г.	-	-	1 084	-	-	(1 084)	-	-
Авансы на приобретение основных средств	за 2025 г.	-	-	5 047	-	-	-	5 047	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
ППА Нежилые помещения	за 2025 г.			12 965			(12 965)		
	за 2024 г.			98 478			(98 478)		
ППА Транспортные средства	за 2025 г.			31 187			(31 187)		
	за 2024 г.			-			-		
ППА земля	за 2025 г.			4 175			(4 175)		
	за 2024 г.								
Капитальные вложения на создание основных средств – всего, в том числе:	**за 2025 г.**	-	-	**86 421**	-	-	-	**86 421**	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Мобильный офис продаж	за 2025 г.	-	-	86 421	-	-	-	86 421	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость отсутствуют

Прочая информация об основных средствах

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.
Оставшиеся сроки полезного использования ОС, имеющихся в Организации на конец отчетного периода:		
- Транспортные средства, мес. - Компьютерная и прочая офисная техника, мес. - Мебель и инвентарь, мес. - Неотделимые улучшения в арендованное помещение, мес.	60 45 46 47	- 57 58 59
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений в основные средства	5 047	-

Аренда

По договорам, в которых Организация является арендатором.

Информация об объектах учета аренды, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение Организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.	**Январь –Декабрь 2025**
Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Аренда недвижимости лизинг,
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	20 086
Основание и порядок расчета процентной ставки	Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты по процентной ставке, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018
Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	Переменных арендных платежей нет
Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	нет
Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	нет
Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	нет
Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	нет
Срок полезного использования ППА	5 лет
Способ амортизации	линейный
Начало начисления амортизации	с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ППА
Расходы и будущие арендные платежи арендатора в случае использования им возможности, предусмотренной п. 11 ФСБУ 25/2018*, с обособленным раскрытием расходов и будущих арендных платежей, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев	неприменимо
Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования	нет

в запланированных целях	
Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	В связи с изменением величины арендных платежей по условиям договора произведена **переоценка обязательства по аренде**. Балансовая стоимость обязательства приведена в соответствие с пересмотренными платежами с одновременным изменением стоимости **права пользования активом (ППА по нежилые помещения увеличено на 73395**
Расчеты по аренде на конец отчетного периода	120 011

По договорам, в которых Организация является арендодателем.

Информация об объектах учета аренды, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение Организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.	**Январь –Декабрь 2025**
Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Субаренда нежилых помещений
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	-
Основание и порядок расчета процентной ставки	-
Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	нет
Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	нет
Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	нет
Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	нет
Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	нет
сверка валовой и чистой стоимости инвестиции в неоперационную (финансовую) аренду	-
информация о значительных изменениях чистой стоимости инвестиции в неоперационную (финансовую) аренду	-
характер и порядок расчета негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды	-
потенциальные денежные потоки, обусловленные гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды	-
распределение, причитающихся арендодателю арендных платежей по срокам погашения с отражением номинальных сумм арендных платежей для первых пяти лет отдельно по каждому году, для оставшегося периода - в общей сумме	-
доходы и расходы от выбытия предмета аренды	-
общая сумма дохода по операционной аренде с выделением дохода, относящегося к переменным арендным платежам	4369
порядок управления рисками, связанными с правами на предмет аренды	р 12.9

Организацией не формировались чистые инвестиции в аренду по следующим договорам аренды:

Договор	**Сумма предстоящих платежей на 2026 год** (тыс. руб.)
На основании п.26 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»	
а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;	4 500

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, в том числе:	**за 2025 г.**	-	-	**635 707**	-	-	-	-	-	**635 707**	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долговые (займы, ЦБ, векселя, облигации, депозиты)	за 2025 г.	-	-	635 707	-	-	-	-	-	635 707	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего, в том числе вид, группа:	**за 2025 г.**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	**4 237**	-	**50**	**(4 287)**	-	-	-	-	-	-
Долговые (займы)	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	4 237	-	50	(4 287)	-	-	-	-	-	-
Итого	**за 2025 г.**	-	-	**635 707**	-	-	-	-	-	**635 707**	-
	за 2024 г.	**4 237**	-	**50**	**(4 837)**	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Структура финансовых вложений

Показатель	Тип контрагента			ИТОГО
	Юрлица и ИП	Работники Организации	Иные физические лица	
Займы выданные				
Остаток на 31.12.2024 г. всего, в т.ч.	-	-	-	-
Связанным сторонам	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2025 г. всего, в т.ч.	635 707	-	-	635 707
Связанным сторонам	635 707	-	-	635 707
ВСЕГО на 31.12.2024 г	-	-	-	-
ВСЕГО на 31.12.2025 г	635 707	-	-	635 707

Прочая информация о финансовых вложениях

Все финансовые вложения являются текущими. Просрочек в уплате процентов по займам не допускается.
Обеспечение под финансовые вложения Организацией не принималось.
Организация намерена удерживать долговые финансовые вложения (предоставленные займы) до погашения.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Данные о начисленных процентах по займам		
На начало периода	-	-
Начислено в отчетном году	103 265	689
Оплачено в отчетном году	-	689
На конец периода	103 265	-

Результаты оценки потенциально существенных финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями Организации:
- Рыночные риски (валютный, процентный, ценовой), связаны с возможными неблагоприятными для Организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, таких как цены и ценовые индексы, процентные ставки, курсы иностранных валют:

Факторы	Результаты оценки влияния на финансовые вложения Организации	Влияние фактора риска: «+» – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). «-» – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный).
Валютный (связан с изменением курса иностранных валют)	0	
Процентный	0	

Ценовой	0	« 0 » – фактор не влияет.
Вывод: влияние рыночного риска на финансовые вложения Организации отсутствуют.		

- Кредитные риски, связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) должником обязательств по финансовым вложениям:

Факторы	**Предоставленные займы**	**Приобретенные права требования**	Влияние фактора риска: «+» – фактор риска присутствует и имеет существенное влияние «-» – фактор риска присутствует, но имеет не существенное влияние «0» –фактор риска отсутствует.
Наличие просроченной задолженности по основному долгу (в целом по виду ФВ)	0	0	
Наличие просроченной задолженности по процентам (в целом по виду ФВ)	0	0	
Финансовое положение заемщиков (в целом по виду ФВ по результатам оценки каждого Заемщика)	-	-	
Вывод: Просрочки по всем видам ФВ отсутствуют. Прогноз по своевременному исполнению обязательств контрагентами по ФВ положительный. Произведена оценка финансового состояния и платежеспособности каждого контрагента по имеющимся ФВ. Контрагентов с неудовлетворительным финансовым состоянием и платежеспособностью, имеющих существенную задолженность по ФВ перед Обществом, не выявлено. Кредитный риск имеет приемлемый уровень.			

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, в том числе:	**за 2025 г.**	**45 177**	-	**5 770 752**	**(17 417)**	-	-	**X**	**X**	**5 798 512**	-
	за 2024 г.	-	-	**51 266**	**(6 089)**	-	-	**X**	**X**	**45 177**	-
Материалы	за 2025 г.	-	-	17 417	(17 417)	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	6 089	(6 089)	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном строительстве	за 2025 г.	45 177	-	5 753 335	-	-	-	-	-	5 798 512	-
	за 2024 г.	-	-	45 177	-	-	-	-	-	45 177	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, отсутствуют

Прочая информация о запасах

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные Организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов	2 319 781	-
Задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов	-	-

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	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность всего	**За 2025 г.**	-	-	**5 986 943**	**103 265**	-	-	-	-	**6 090 208**	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Авансы	За 2025 г.	-	-	452 000	-	-	-	-	-	452 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие дебиторы	За 2025 г.	-	-	7193	103 265	-	-	-	-	110 458	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам долевого участия в строительстве	За 2025 г.	-	-	5 527 750	-	-	-	-	-	5 527 750	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	**За 2025 г.**	**209 056**	**-**	**2 376 457**	**-**	**(209 056)**	**-**	**-**	**-**	**2 376 457**	**-**
	За 2024 г.	**116**	**-**	**209 056**	**-**	**(116)**	**-**	**-**	**-**	**209 056**	**-**
в том числе: Авансы	За 2025 г.	200 192	-	2 371 614	-	(200 192)	-	-	-	2 371 614	-
	За 2024 г.	116	-	200 192	-	(116)	-	-	-	200 192	-
Покупатели и заказчики	За 2025 г.	136	-	1 284	-	(136)	-	-	-	1 284	-
	За 2024 г.	-	-	136	-	-	-	-	-	136	-
Прочие дебиторы	За 2025 г.	8 728	-	3 540	-	(8 728)	-	-	-	3 540	-
	За 2024 г.	-	-	8 728	-	-	-	-	-	8 728	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	19	-	-	-	-	-	19	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	**За 2025 г.**	**209 056**	**-**	**8 363 400**	**103 265**	**(209 056)**	**-**	**-**	**X**	**8 466 665**	**-**
	За 2024 г.	**116**	**-**	**209 056**	**-**	**(116)**	**-**	**-**	**X**	**209 056**	**-**

7.2. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует

8. Обязательства

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

Наименование показателя	**Период**	**На начало года**	**Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)**					**На конец периода**
			поступило		**списано**		**переклассифицировано**	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	**проценты, штрафы и иные начисления**	**погашено**	**на доходы**		
Долгосрочные обязательства - всего	**За 2025 г.**	**131 676**	**14 525 842**	**633 902**	**-**	**-**	48 305	**15 339 725**
	За 2024 г.	**4 213**	**131 513**	**538**	**(4 588)**	**-**	**-**	**131 676**
в том числе: Расчеты по аренде	За 2025 г.	94 928	25 083	-	-	-	-	120 011
	За 2024 г.	-	94 928	-	-	-	-	94 928
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	8 333 744	593 279	-	-	-	8 927 023
	За 2024 г.	1 939	-	375	(2 314)	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	36 658	612 232	40 623	-	-	48 305	737 818
	За 2024 г.	2 274	36 495	163	(2 274)	-	-	36 658

Расчеты по договорам долевого участия в строительстве	За 2025 г.	-	5 527 750	-	-	-	-	5 527 750
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	За 2025 г.	-	27 033	-	-	-	-	27 033
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	За 2025 г.	90	-	-	-	-	-	90
	За 2024 г.	-	90	-	-	-	-	90
Краткосрочные обязательства - всего	**За 2025 г.**	**217 638**	**156 752**	**-**	**(1 553)**	**-**	(48 305)	**324 532**
	За 2024 г.	**140**	**202 667**	14 972	**(141)**	**-**	**-**	**217 638**
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	762	154 539	-	(36)	-	-	155 265
	За 2024 г.	20	763	-	(21)	-	-	762
Прочее	За 2025 г.	-	122	-	-	-	-	122
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	214 972	-	-	-	-	(48 305)	166 667
	За 2024 г.	-	200 000	14 972	-	-	-	214 972
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	228	781	-	(228)	-	-	781
	За 2024 г.	120	228	-	(120)	-	-	228
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	392	1 310	-	(5)	-	-	1 697
	За 2024 г.	-	392	-	-	-	-	392
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	1 284	-	-	(1 284)	-	-	-
	За 2024 г.	-	1 284	-	-	-	-	1 284
Итого	**За 2025 г.**	**349 314**	**14 682 594**	**633 902**	**(1 553)**	**-**	**X**	**15 664 257**
	За 2024 г.	**4 353**	**334 180**	**15 510**	**(4 729)**	**-**	**X**	**349 314**

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств) отсутствуют

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, в том числе:	за 2025 г.	709	6 352	(2 208)	(25)	4 828

	за 2024 г.	-	709	-	-	709
Резервы на оплату неиспользованных отпусков	за 2025 г.	709	6 352	(2 208)	(25)	4 828
	за 2024 г.	-	709	-	-	709

Прочая информация об обязательствах

Наименование показателя	**за 2025 г.**	**за 2024 г.**
Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы, тыс. руб.	106 989	516
Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в стоимость инвестиционного актива, тыс. руб.	553 946	15 135
Сумма прочих расходов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы, тыс. руб.	-	-
Сумма прочих расходов по займам и кредитам, включенных в стоимость инвестиционного актива, тыс. руб.	59 017	-
Наименование показателя	**На 31.12.2025 г.**	**На 31.12.2024 г.**
Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора), тыс. руб.	9 700 403	-
Причина недополучения займа (кредита)	Условия договора	-

Сроки погашения кредитов и займов

Вид обязательства	Остаток на 31.12.2025 г.	Срок, оставшийся до погашения		
		до 1 года включительно	12 мес.-24 мес. включительно после отчетной даты	свыше 24 мес. от отчетной даты
Кредиты Банков	8 927 023	-	-	8 927 023
Займы	904 485	**166 667**	133 333	604 485
ИТОГО	**9 831 508**	**166 667**	**133 333**	**9 531 508**

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные – всего, в том числе:	**90 520 755**	-	-
Залоги	20	-	-
Поручительства/гарантии	90 520 735	-	-
Остатки на счетах эскроу	**4 165 710**		
Выданные – всего, в том числе:	**23 189 493**	-	-

Залоги	23 189 493	-	-
Поручительства/гарантии	-	-	-

Обеспечения обязательств полученные:

Залогодатель/ Поручитель/ Гарант	Залогодержатель (кредитор)	Обязательство	Реквизиты договора Обеспечения	Предмет договора, вид обеспечения (залог/ипотека/поручительство)	Факт получения имущества/вид полученного имущества/ права и возможности использования полученного имущества	Сумма, тыс. руб.			
						На 31.12.2025		На 31.12.2024	
						Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Казарян Карен Виленович	ПАО Сбербанк	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	Договор поручительства № ДП01_520F016IQ-001 от 13.02.2025	Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии	-	18 034 147	18 034 147	-	-
Татарян Симон Саргисович	ПАО Сбербанк	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	Договор поручительства № ДП02_520F016IQ-001 от 14.02.2025	Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии	-	18 034 147	18 034 147	-	-
Караханян Енок Юрикович	ПАО Сбербанк	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	Договор поручительства № ДП03_520F016IQ-001 от 13.02.2025	Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии	-	18 034 147	18 034 147	-	-

ООО СЗ «Стройразвитие»	ПАО Сбербанк	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	Договор поручительства № ДП04_520F016IQ-001 от 13.02.2025	Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии	-	18 034 147	18 034 147	-	-
ООО «ССК»	ПАО Сбербанк	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	Договор поручительства № ДП05_520F016IQ-001 от 13.02.2025	Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии	-	18 034 147	18 034 147	-	-
ООО СЗ «Ростовстрой-Дон»	ПАО Сбербанк	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	Договор поручительства № ДП06_520F016IQ-001 от 18.02.2025	Поручитель обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии. Предел общей ответственности Поручителя перед Банком за исполнение Должником обязательств по Основному договору ограничивается суммой 350 000 000 руб	-	350 000	350 000	-	-
ООО СЗ «Стройразвитие»	ПАО Сбербанк	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	Договор залога доли в УК ООО №ДЗД01_520F016IQ-001 от 14.02.2025	Залог доли в УК ООО СЗ «ССК-СПБ». Номинальная стоимость Предмета залога 10 000 руб	Залогодатель не вправе: В течение срока действия Договора без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно:	10	10	-	-
Татарян Симон Саргисович		Договор об открытии невозобновляемой	№ДЗД02_520F016IQ-001 от 14.02.2025	Залог доли в УК ООО СЗ «Стройразвитие». Номинальная стоимость		10	10	-	-

	ПАО Сбербанк	кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г		Предмета залога 9 900 руб	отчуждать Предмет и передавать его в доверительное управление. Обязуется не передавать третьим лицам осуществление прав участника Общества				
Караханян Енок Юрикович	ПАО Сбербанк	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	№ДЗД03_520F016IQ-001 от 14.02.2025	Залог доли в УК ООО СЗ «Стройразвитие». Номинальная стоимость Предмета залога 100 руб		0	0	-	-

Обеспечения обязательств выданные:

Кредитор/ Залогодержатель	Должник / заемщик	Обязательство	Реквизиты договора обеспечения	Предмет договора, вид обеспечения (залог/ипотека/поручительство)	Факт передачи имущества/Ограничения использования заложенного имущества/возможность использования заложенного имущества в деятельности Организации	Стоимость, тыс. руб.			
						На 31.12.2025		На 31.12.2024	
						Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость
ПАО Сбербанк	ООО СЗ «ССК-СПБ»	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	Договор залога прав по договору залогового счета №ДЗ01_520F016IQ-001 от 13.02.2025	Залогодатель передает в залог Залогодержателю права в отношении всей суммы денежных средств, находящихся в любой момент времени в течение срока действия Договора на залоговом счете Залогодателя № 40702810130000055637	Залогодатель в течение срока действия Договора не вправе без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т. ч., но не исключительно: осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать и/или иным образом обременять Предмет залога правами третьих лиц.	0	0	-	-
ПАО Сбербанк	ООО СЗ «ССК-СПБ»	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	Договор залога имущественных прав №ИП1_520F016IQ-001 от 04.04.2025г	Имущественные права на строящиеся площади Объекта № 1: жилые помещения, ПСН, ПКН, машино-места, расположенных по адресу: Ленинград.область, Всеволжский р-н, Свердловское	Залогодатель в течение срока действия Договора не вправе без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно: осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать и передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное	18 843 006	-	-	-

				гор.поселение, дер.Новосаратовка	управление				
ПАО Сбербанк	ООО СЗ «ССК-СПБ»	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 520F016IQ001 от 13 февраля 2025 г	Договор ипотеки №ДИ2_520F016IQ-001 от 04.04.2025г.	Залог (ипотека) недвижимого имущества – 19 земельных участков в собственности, расположенных по адресу: Ленинград.область, Всеволжский р-н, Свердловское гор.поселение, дер.Новосаратовка	Залогодатель в течение срока действия Договора не вправе без письменного согласия Залогодержателя распоряжаться Предметом залога, в том числе, но не исключительно: совершать действия, влекущие изменение сведений в ЕГРН о Предмете залога, правах, ограничениях прав на него, обременениях Предмета залога и сделках с ним, за исключением прекращения ограничений прав / обременений (при наличии) в пользу третьих лиц, не являющихся Сторонами Договора, осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать или передавать Предмет залога в аренду, лизинг,доверительное управление.	4 346 487	1 654 396	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Материальные затраты	7 995	5 716
Затраты на оплату труда	70 181	7 962
Отчисления на социальные нужды	12 032	1 375
Амортизация	25 255	6 600
Прочие затраты	54 035	3 119
Итого по элементам	169 498	24 772
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(169 498)	(24 760)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	**12**

11. Государственная помощь.

Отсутствует

12. Иная информация

12.1. Вступительные и сравнительные данные.

Данные годовой бухгалтерской отчетности на начало 2025 года сформированы путем переноса данных годовой бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г. Изменений вступительных остатков на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. не производилось.

12.2. Общая информация об Организации

ОГРН	1227700320572	
Дата регистрации	02.06.2022 г.	
Фирменное наименование на русском языке	до 01.09.2025 г. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АСД-КОНСАЛТ» с 01.09.2025 г. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ССК-СПБ»	
Фирменное наименование на иностранном языке (указать язык)	-	
Место нахождения (юридический адрес)	С 10.04.2024г. по 18.03.2025г. – 115093, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д.44, помещ.19/1/3 С 18.03.2025г. по 09.06.2025г. -109390, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, ул.Люблинская, д.47, пом.2/Н С 10.06.2025г. по 26.02.2026г. - 191023, г.Санкт-Петербург, вн.тер.г.муниципальный округ Дворцовый округ, ул.Садовая, д.10 литера А, помещ. 3-Н С 27.02.2026г.- 193149, Ленинградская область, Всеволожский р-н, д Новосаратовка, ул. Первых, д. 4 к. 5, помещ. 54н (СПОД)	
Почтовый адрес	С 10.04.2024г. по 18.03.2025г. – 115093, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Серпуховская, д.44, помещ.19/1/3 С 18.03.2025г. по 09.06.2025г. -109390, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, ул.Люблинская, д.47, пом.2/Н С 10.06.2025г. по 26.02.2026г. - 191023, г.Санкт-Петербург, вн.тер.г.муниципальный округ Дворцовый округ, ул.Садовая, д.10 литера А, помещ. 3-Н С 27.02.2026г.- 193149, Ленинградская область, Всеволожский р-н, д Новосаратовка, ул. Первых, д. 4 к. 5, помещ. 54н (СПОД)	
Органы управления	-высший орган управления: общее собрание участников (участник); -единоличный орган управления: генеральный директор.	
Состав органов управления:		
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор Шабанов Артем Алексеевич б/3 от 22.06.2024	
Состав коллегиального исполнительного органа	Уставом не предусмотрено	
Состав коллегиального органа управления	Уставом не предусмотрено	
Состав контрольных органов	Уставом не предусмотрено	
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	Главный бухгалтер Ларионова Наталья Николаевна	
Уставный капитал Общества	10 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью	
Участники Общества	ООО СЗ «СТРОЙРАЗВИТИЕ» ИНН 2312326940 -100 %. Доля под обременением (номер договора залога: 23/113-Н/23-2025-1-275, дата договора залога: 14.02.2025г.	
Доли Уставного капитала, принадлежащие Обществу	-	
Доли Уставного капитала, принадлежащие дочерним обществам	-	
Наименование основного хозяйственного товарищества или общества Организации (материнская компания)	ООО СЗ «СТРОЙРАЗВИТИЕ» ИНН 2312326940 -100 %.	
Бенефициарный владелец	2025 г. Татарян Симон Саргисович ИНН 615020920512	2024 г. С 13.09.2024г. Татарян Симон Саргисович ИНН615020920512 с 04.06.2024 до 13.06.2024 Пузикова Ольга Викторовна ИНН231294106437 с 04.06.2024 до 13.06.2024 Лактионова Виктория Федоровна ИНН 784302951151

		до 04.06.2024 Павелеску Сергей Константинович ИНН 784301824961
Среднегодовая численность, работающих за отчетный период	2025 г. 36 чел.	2024 г. 3 чел.
Дочерние и зависимые общества	Отсутствуют	
Обособленные подразделения, филиалы и представительства	ОБОСОБЛЕННОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ - ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ по адресу: 188640, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 6, пом. 311	
Сведения членстве в СРО	нет	
Аудитор	ООО «Национальное Агентство Аудита» ИНН 2310081170 ОГРН 1032305691824 Место нахождения: Россия, 350049, г. Краснодар, ул. Котовского, д. 42, офис 325 Фактический адрес: Россия, 350049, г. Краснодар ул. Котовского д. 42, оф. 325	

12.3. Связанные стороны

Связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Организации:

№ п/п	Связанные стороны	Характер взаимоотношений	Группа
1	Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ"	Другие связанные стороны
2	ИП Татарян Симон Саргисович	Одно лицо с бенефициарным владельцем ООО СЗ "ССК-СПБ"	Другие связанные стороны
3	Шабанов Артем Алексеевич, ИНН 263212225206	Генеральный директор ООО СЗ "ССК-СПБ"	Основной управленческий персонал
4	ИП Шабанов Артем Алексеевич	Одно лицо с генеральным директором ООО СЗ "ССК-СПБ". ИП ликвидирован 15.10.2025г. в связи с принятием им соответствующего решения	Другие связанные стороны
5	ООО СЗ "Стройразвитие"	Единственный участник ООО СЗ "ССК-СПБ". Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором, участником и имеет 99% долю в уставном капитале ООО СЗ "Стройразвитие"	Основное хозяйственное общество
6	ООО СЗ "Стройсфера"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором, участником и имеет 99% долю в уставном капитале ООО СЗ "Стройсфера"	Другие связанные стороны
7	ООО "ССК"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором, бенефициарным владельцем и единственным участником ООО "ССК"	Другие связанные стороны
8	ООО СЗ "КЦС"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является участником и имеет 50% долю в уставном капитале ООО СЗ "КЦС"	Другие связанные стороны
9	ООО СЗ "Стройсервискраснодар"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором, участником и имеет 99% долю в уставном капитале ООО СЗ "Стройсервискраснодар"	Другие связанные стороны
10	ООО СЗ "Стройновации"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором, участником и имеет 99% долю в уставном капитале ООО СЗ "Стройновации"	Другие связанные стороны
11	ООО СЗ "Стройдизайн"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором, участником и имеет 99% долю в уставном капитале ООО СЗ "Стройдизайн"	Другие связанные стороны

12	ООО СЗ "Стройэксперт"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является участником и имеет 1% долю в уставном капитале ООО СЗ "Стройэксперт"	Другие связанные стороны
13	ООО "Инвестстройсочи"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является директором с 18.04.2025г., участником и имеет 50% долю в уставном капитале ООО "Инвестстройсочи"	Другие связанные стороны
14	ООО "Национальная Инвестиционная Компания"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором, участником и имеет 50% долю в уставном капитале ООО "Национальная Инвестиционная Компания".	Другие связанные стороны
15	ООО СЗ "Атлантстрой"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является участником и имеет 50% долю в уставном капитале ООО СЗ "Атлантстрой". ООО "ССК" является участником и имеет 50% долю в уставном капитале ООО СЗ "Атлантстрой".	Другие связанные стороны
16	ООО "Ю-Тек"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является участником и имеет 0,01% долю в уставном капитале ООО "Ю-Тек" с 06.03.2025г.	Другие связанные стороны
17	ООО СЗ "Горные Высоты"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором ООО СЗ "Горные Высоты" с 14.10.2025г.	Другие связанные стороны
18	ООО СЗ "Стройпарк"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором ООО СЗ "Стройпарк" с 15.08.2025г.	Другие связанные стороны
19	ООО "СЗ "Анапа Сити"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является участником и имеет 0,01% долю в уставном капитале ООО "СЗ "Анапа Сити". ООО "ССК" является участником и имеет 99,99% долю в уставном капитале ООО "СЗ "Анапа Сити"	Другие связанные стороны
20	ООО "Снежный Склон"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором ООО "Снежный Склон" с 03.10.2025г.	Другие связанные стороны
21	ООО "Ангел"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором ООО "Ангел" с 03.10.2025г.	Другие связанные стороны
22	ООО "Ростовстройкапитал"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является директором с 07.10.2025г., бенефициарным владельцем и единственным участником ООО "Ростовстройкапитал" с 28.02.2025г.	Другие связанные стороны
23	ООО "Малахит"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором с 18.03.2025г., бенефициарным владельцем и единственным участником ООО "Малахит" с 26.02.2025г.	Другие связанные стороны
24	ООО "Содружество"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 являлся генеральным директором до 30.04.2025г., является бенефициарным владельцем и единственным участником ООО "Содружество"	Другие связанные стороны

25	ООО "Архыз Управление"	Бенефициарный владелец ООО СЗ "ССК-СПБ" Татарян Симон Саргисович, ИНН 615020920512 является генеральным директором, бенефициарным владельцем и единственным участником ООО "Архыз Управление" с 03.09.2025г.	Другие связанные стороны
26	ООО "Группа Компаний "Недвижимость-Юг"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК-СПБ" Шабанов Артем Алексеевич, ИНН 263212225206 является бенефициарным владельцем и единственным участником ООО "Группа Компаний "Недвижимость-Юг"	Другие связанные стороны
27	Асд-Рв1	Генеральный директор ООО СЗ "ССК-СПБ" Шабанов Артем Алексеевич, ИНН 263212225206 является генеральным директором Асд-Рв1	Другие связанные стороны
28	ООО Асд-Право	Генеральный директор ООО СЗ "ССК-СПБ" Шабанов Артем Алексеевич, ИНН 263212225206 является генеральным директором ООО Асд-Право с 23.12.2025г.	Другие связанные стороны
29	ООО СЗ "ССК Калининград"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК-СПБ" Шабанов Артем Алексеевич, ИНН 263212225206 являлся генеральным директором ООО СЗ "ССК Калининград" до 13.11.2025г.	Другие связанные стороны
30	ООО "Асд-Нс9"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК-СПБ" Шабанов Артем Алексеевич, ИНН 263212225206 является генеральным директором ООО "Асд-Нс9"	Другие связанные стороны
31	ООО СЗ "Стройдомкалининград"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК-СПБ" Шабанов Артем Алексеевич, ИНН 263212225206 являлся генеральным директором до 24.12.2025г., является бенефициарным владельцем и единственным участником ООО СЗ "Стройдомкалининград"	Другие связанные стороны

В 2025 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами:

- Операции с основным хозяйственным обществом:

Вид операций	Период	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям	Форма расчетов	Объем операций, тыс. руб.		Дебиторская задолженность на начало отчетного периода, тыс. руб.	Дебиторская задолженность на конец отчетного периода, тыс. руб.	Кредиторская задолженность на начало отчетного периода, тыс. руб.	Кредиторская задолженность на конец отчетного периода, тыс. руб.	Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
				По Дебету	По Кредиту					
Займы полученные	2025	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	0	19 000	0	0	110 902	129 902	0
	2024	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	0	110 902	0	0	0	110 902	0
Финансовые вложения	2025	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	738 972	0	0	738 972	0	0	0
	2024	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	0	0	0	0	0	0	0

- Другие связанные стороны

Вид операций	Период	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям	Форма расчетов	Объем операций, тыс. руб.		Дебиторская задолженность на начало отчетного периода, тыс. руб.	Дебиторская задолженность на конец отчетного периода, тыс. руб.	Кредиторская задолженность на начало отчетного периода, тыс. руб.	Кредиторская задолженность на конец отчетного периода, тыс. руб.	Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
				По Дебету	По Кредиту					
Операции покупки	2025	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	4 893 804	2 757 339	0	2 136 465	0	0	0
	2024			0	0	0	0	0	0	0
Операции поставки	2025	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	1 925	1 925	0	0	0	0	0
	2024			0	0	0	0	0	0	0
Займы полученные	2025	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	0	474 583	0	0	0	474 583	0
	2024	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	102 379	100 140	0	0	2 239	0	0

-Операции с основным управленческим персоналом Организации

Информация о вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу в отчетном периоде.

Показатель	2025 Сумма в тыс. руб.	2024 Сумма в тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения	27 083	3 503

Иных вознаграждений основному управленческому персоналу, в том числе долгосрочных, Организация в 2024-2025 гг. не начисляла и не выплачивала.

Информация по выданным и полученным обеспечениям обязательств со связанными сторонами раскрыта в разделе 9 «Обеспечения обязательств»

Начисление и выплата дивидендов отсутствует.

Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами, не оказали существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и не характеризуются повышенным риском или прочими неблагоприятными условиями.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось. Списания кредиторской задолженности по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось.

12.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Структура денежных средств Организации:

Безналичные денежные средства и эквиваленты

Наименование Банка	Номер счета	Вид счета	Дата открытия	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ПАО «СБЕРБАНК»	40702810755000044708	расчетный	07.06.2022	5 274	22	10
Итого:				**5 274**	**22**	**10**

На отчетную дату Организация имеет следующие одобренные и частично/полностью полученные денежные средства по следующим договорам:

Наименование Банка/Кредитора	Договор	Сумма по договору	Получено на 31.12.2025	Получено на 31.12.2024	Изменение	Остаток неполученных средств на 31.12.2025
ПАО «СБЕРБАНК»	520F016IQ-001 от 13.02.2025г	18 034 147	8 333 744	-	8 333 744	9 700 403
Итого:		**18 034 147**	**8 333 744**	**-**	**8 333 744**	**9 700 403**

Ограничений использования денежных средств Организация не имеет.
Аккредитивов, открытых в пользу третьих лиц, Организация не имеет.
Аккредитивов, открытых в пользу Организации нет.

Расшифровка существенных показателей отчета о движении денежных средств:

Код строки отчетности	Наименование строки отчетности	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Денежные потоки от текущих операций			
4110	Поступления всего	4 095	-
4111	в т. ч. от продажи продукции, товаров, работ и услуг	-	-
4112	Арендных платежей	2	-
	В том числе со связанными сторонами	-	-
4119	Прочие поступления	4 093	-
	В том числе со связными сторонами	*4 093*	-
4120	Платежи всего	(7 942 095)	(122 304)
4121	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(7 800 201)	(113 723)
	В том числе со связанными сторонами	*(4 988 406)*	-
4122	В связи с оплатой труда работников	(78 039)	(6 486)
4123	Проценты по долговым обязательствам	-	(358)
	в т.ч связные стороны	-	*(140)*
4124	Налога на прибыль	(80)	-
4129	Прочие платежи	(63 775)	(1 737)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
4210	Поступления всего, в т.ч.:	-	4 976
4212	от продажи акций других организаций (долей)	-	-
4213	от возврата предоставленных займов, уступок прав требования	-	4 287
	В том числе со связанными сторонами	-	*4 287*
4214	Дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям	-	689
	В том числе со связанными сторонами	-	*689*
4219	Прочие поступления	-	-
4220	Платежи всего, в т.ч.	(650 567)	(1 542)
4221	В связи с приобретением внеоборотных активов	(14 860)	(1 492)
4223	В связи с предоставлением займов, приобретением прав требования	(635 707)	(50)
	В том числе со связанными сторонами	*(635 707)*	*(50)*
4229	Прочие платежи	-	-
Денежные потоки от финансовых операций			
4310	Поступления всего	8 645 975	136 738
4311	В том числе Получение кредитов и займов	8 645 975	136 738
	В том числе со связанными сторонами	*307 663*	*100 000*
4320	Платежи всего	(52 156)	*(17 856)*
4323	В том числе Возврат кредитов и займов	-	(4 615)

	В том числе со связанными сторонами	-	*(4 615)*
4329	Прочие платежи (арендные платежи)	(52 156)	(13 241)

Остаток денежных средств на начало и конец отчетного периода, представленный в отчете о движении денежных средств, соответствует данным по группе статей "Денежные средства и денежные эквиваленты" бухгалтерского баланса.

Все денежные потоки организации за отчетный и предыдущий период связаны с поддержанием деятельности на уровне существующих объемов строительства.

12.5. Капитал и резервы.

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	Изменение показателя
Уставный капитал	10	10	
Резервный капитал	-	-	
Добавочный капитал	-	-	

Структура нераспределенной прибыли

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Нераспределенная прибыль прошлых лет	27	-
Прибыль текущего года	257	27
Убыток, подлежащий покрытию	-	-
Нераспределенная прибыль использованная	-	-
Итого	**284**	**27**

12.6. Отдельные доходы и расходы

Выручка и себестоимость от реализации

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей) Организацией в отчетном периоде не формировались.

Прочие доходы

Прочие доходы	За 2025	За 2024
Доходы от оказания услуг	4 369	113
Восстановление резерва по оплате отпускных	25	-
Списание кредиторской задолженности	68	-
Штрафы по хозяйственным договорам	10	-
Итого	**4 472**	**113**

Прочие расходы

Прочие расходы	За 2025	За 2024
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	-	(116)
Расходы на услуги банков	-	(4)
Расходы по штрафам, пеням по налогам и сборам	-	(14)
Расходы по оказанию услуг	(406)	-
Итого	**(406)**	**(134)**

12.7. Раскрытие информации по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

N п/п	Показатель	За отчетный период тыс. руб.	За прошлый период тыс. руб.	Изменение

1	Прибыль до налогообложения	342	140	202
2	Условный расход по налогу на прибыль (-), или условный доход по налогу на прибыль	(85)	(28)	28
3	Постоянный налоговый расход (-) или доход	-	(85)	-
4	Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением (погашением) временных разниц, тыс. руб. (А-Б), в том числе	-	72	(90)
	А) Изменение ОНА за период	-	-	-
	Б) Изменение ОНО за период	-	(72)	(90)
5	Отложенный налог на прибыль, обусловленный изменениями правил налогообложения, применяемых налоговых ставок, тыс. руб. а	-	18	-
6	Отложенный налог на прибыль, обусловленный признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах, тыс. руб.	-		-
7	Применяемые налоговые ставки по налогу на прибыль, %	25	20	-
8	Текущий налог на прибыль)	(85)	(23)	(62)

12.8. События после отчетной даты.

Существенных событий после отчетной даты, произошедших с 01.01.2026 г. по дату подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности, способных повлиять на показатели бухгалтерской отчетности Организации, нет. Несущественным событием является смена адреса места нахождения 27.02.2026г. с 191023, город Санкт-Петербург, Садовая ул, д. 10 литера А, помещ. 3-н на 193149, Ленинградская область, Всеволожский р-н, д Новосаратовка, ул. Первых, д. 4 к. 5, помещ. 54н

12.9. Прочая информация.

Курсовые разницы

Информация о курсах валют:

Валюта	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Доллар США	78,2267	101,68	89,6883
Евро	92,0938	106,10	99,1919

Организация не ведет расчеты в иностранной валюте и не имеет выручки, затрат, активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Расходы НИОКР.

У Организации отсутствуют расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Условные обязательства и условные активы.

Организация не имеет существенных условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией

На отчетную дату и дату составления настоящей годовой бухгалтерской отчетности Организация не имеет существенных судебных разбирательств (разбирательств, способных уменьшить экономические выгоды Общества в будущем).

Информация о расходах на энергетические ресурсы

	2024 год	2023 год
Расходы, связанные с экологической деятельностью (экологические платежи, мероприятия по охране окружающей среды и т.д.)	10	5
Расходы, связанные с потреблением энергетических ресурсов	-	206

(электроэнергия, водоснабжение, теплоэнергия и т.д.)		

Информация о прекращаемой деятельности.

Организация не имеет признаков и намерений на прекращение деятельности.

Риски хозяйственной деятельности.

Политика в области управления рисками.

Организация использует системный подход в области управления рисками. Основные направления политики Организации по работе с рисками включают:

- работа в секторе маркетинговых исследований и изучение потребности рынка;
- анализ важных точек себестоимости;
- стратегическое и текущее планирование развития Организации;
- дифференцированный подход к выбору поставщиков и подрядчиков, сравнительный анализ рыночных цен приобретаемых товаров (работ, услуг);
- поддержание высокого профессионального уровня персонала, работающего в Организации.

Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

- идентификация риска;
- оценка риска;
- разработка и реализация механизмов управления рисками;
- постоянный мониторинг рисков.

В отношении отраслевых рисков производится оценка состояния отрасли на среднесрочный и долгосрочный период. Оценивается состояние будущего спроса на основе прогнозов доходов населения и уровня потребления.

На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкретных позиций и увеличение рыночной доли Организации.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической, а экономической и социальной ситуации в стране и регионе присутствия Организации.

В отношении финансовых рисков проводится оценка уровня валютного, процентного, кредитного риска и риска ликвидности с учетом влияния факторов.

Управление процентным риском производится путем выбора наиболее оптимальных способов финансирования и согласованием сроков привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются. Для обеспечения возможности оптимизации привлекаемых ресурсов проводится развитие кредитной истории, расширение базы потенциальных кредиторов и диверсификации инструментов привлечения. Одним из механизмов управления процентным риском является прогнозирование изменения уровня процентных ставок, и оценка уровня приемлемой долговой нагрузки Организации с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

В отношении рисков ликвидности Общество поддерживает сбалансированное по срокам соотношение активов и обязательств.

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживание всех изменений законодательства, касающихся деятельности Организации, правовая экспертиза всех договоров и соглашений.

Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России и регионе присутствия Организации может негативно отразиться на выручке Организации и ее прибыли.

Потребительский спрос на рынке недвижимости зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля Организации, в том числе: демографические факторы, потребительские предпочтения, покупательная способность потребителей. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов Организации и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах деятельности Общества.

Деятельность Организации характеризуется высоким уровнем конкуренции. В последние

годы рост потребительского спроса на рынке недвижимости привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Выход дополнительных игроков на рынок недвижимости региона присутствия Организации может более обострить конкурентную борьбу и снизить эффективность её деятельности.

Рост расходов Организации может негативно сказаться на доходности ее деятельности.

Эффективность деятельности Организации в значительной мере зависит от цен на строительные материалы и стоимость услуг подрядных организаций. Рост цен на указанные статьи затрат, могут повлечь существенное увеличение расходов Организации, и, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности в случае, если Организация не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Поскольку Организация в основном ориентируется на потребителей со средним доходом, то она в существенной степени подвержена данному риску.

Снижение цен на рынке первичной недвижимости может привести к снижению рентабельности Организации.

Предполагаемые действия Организации в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находятся вне контроля Общества.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Общество планирует:

1. по возможности, расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость и диверсифицировать некоторые вопросы;

2. развивать наиболее выгодный с точки зрения перспектив роста ассортимент, а также внедрять новые технологии;

3. оптимизировать расходы;

4. продолжать работу по привлечению к работе высококлассных специалистов, а также заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Организации в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получение большей прибыли.

Экономические и финансовые риски.

В отчетном периоде на деятельность и бухгалтерскую отчетность Организации продолжал оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Правительство РФ продолжает поддерживать устойчивость экономики РФ, используя различные инструменты, но общая эффективность санкций ведет к долгосрочной стагнации ряда гражданских производств.

Вместе с тем по итогам 2025 года строительная отрасль России демонстрирует уверенный рост . Общий ввод жилой и нежилой недвижимости в 2025 году составил рекордные 149,6 млн кв. м. Это самый высокий показатель за время ведения статистики, он превышает результат 2024 года на 2,3%. Несмотря на все сложности, строительный комплекс демонстрирует уверенный рост. Во многом это результат серьезного задела, созданного в предыдущие периоды.

Собственники и руководство Организации оценивают состояние и развитие рынка первичной недвижимости г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области в текущих условиях благоприятным для ведения бизнеса.

Изменения экономической и финансовой ситуации в России несет в себе потенциальные риски неблагоприятного воздействия на бизнес Организации.

В 2025 году Общество не приостанавливало деятельность.

Инвентаризация активов и обязательств проведена в установленные сроки до составления

годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств. Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров отсутствуют. Простои в использовании основных средств места не имели. Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией. Не ожидается потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках.

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что изложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

Собственники и руководство Организации внимательно следят за ситуацией на рынке недвижимости, а также продолжающимися финансовыми последствиями, вызванными сложившейся геополитической обстановкой, недружественными действия США, других государств и международных организаций в виде международных санкций в отношении Российской Федерации и принимают меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации. Однако будущие последствия сложившейся политической и экономической ситуации по-прежнему сложно прогнозировать, соответственно в настоящее время нет возможности точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на финансовое положение Организации и её бухгалтерскую отчетность, а текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. При этом собственники и руководство Организации отмечают следующее:

- Организация не является участником рынка ценных бумаг;
- Организация не участвует во внешнеэкономической деятельности, собственники, руководство, все Поставщики, Покупатели и иные Контрагенты Организации – резиденты Российской Федерации;
- Организация не хранит денежные средства на счетах в иностранных банках;
- Организация не имеет активов за пределами Российской Федерации.

Собственники и руководство Организации считают, что меры по поддержанию экономической устойчивости Организации в текущих условиях являются надлежащими.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на иных субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Общества могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов.

Данные изменения существенны так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, которые могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие — снижению чистой прибыли Общества. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Российские организации выплачивают значительные налоговые платежи. Эти налоги, в частности включают: налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, страховые взносы, налог на имущество, налог на землю.

Из-за большого количества законодательных и подзаконных нормативных актов, регулирующие указанные налоги, а также частой их смены, правоприменительная практика в

области налогообложения часто неоднозначна или еще не успела сложиться. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможность для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно, законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем обычные риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Организацию риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Организации соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. Соответственно, это может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на его финансово-хозяйственной деятельности. Но изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителей, защиты имущественных прав, налогообложения и другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Организации, может негативно сказаться на результатах её деятельности, в том случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

Прочие риски.

Риски сбоя компьютерных сетей.

Управление и обработка операционной и финансовой информации осуществляется в Организации с использованием электронных средств передачи и обработки информации, включая объединенные в сеть персональные компьютеры, доступ к сети «Интернет», а также системы бухгалтерского и финансового учета, системы банк-клиент и т.д. В результате, операционная эффективность деятельности Организации, а также способность воспроизводить адекватную информацию для принятия правильных управленческих решений зависят от корректной и бесперебойной работы компьютерных и информационных сетей. Системы и их функционирование подвержены сбоям, которые могут быть вызваны человеческим фактором, природными катастрофами, отключением электропитания, компьютерными вирусами, преднамеренными актами вандализма, иными событиями. Нельзя гарантировать, что в будущем не произойдет существенных системных отказов и задержек. Любое отключение электропитания в компьютерных сетях или системные отказы и задержки могут привести к неожиданным перебоям в обслуживании, ошибкам принятия управленческих решений, результатом чего может стать повышение операционных расходов и финансовые потери. Для предотвращения риска перебоев в обслуживании, в ключевых точках были установлены источники бесперебойного питания. Риски сбоя компьютерных систем и программ снижаются в Организации использованием только лицензионных продуктов. Серверы Организации находятся только на территории Российской Федерации, использование облачных сервисов для хранения и передачи информации не допускается. Система банк-клиент, а также системы бухгалтерского и финансового учета, формирования и передачи всех видов отчетности защищены ограниченным доступом пользователей и цифровизацией подписей.

12.10. Непрерывность деятельности

ООО СЗ «ССК-СПБ» является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов и налоговых органов.

Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Уставный капитал	10	10	10
Чистые активы	294	37	10
Разница между Чистыми Активами и Уставным капиталом (ЧА – УК)	284	27	0

В отчетном периоде Организация осуществляла работы по строительству многоквартирных домов в деревне Новосаратовка Ленинградской области. Совокупность экономических, инфраструктурных, экологических и социальных факторов создает благоприятные условия для развития рынка новостроек в Ленинградской области. Этот тренд, несомненно, будет усиливаться, поскольку развитие инфраструктуры и улучшение качества жизни в регионе продолжают привлекать новых жителей и инвесторов. Современная архитектура, инфраструктура, зеленые зоны, безопасность и доступность - все эти аспекты учитываются Организацией при создании проекта, чтобы предложить жилье, которое не только соответствует высоким стандартам, но и создает комфортную и современную среду для жизни. Проект будет выделяться своим подходом к формированию жилищного сообщества, где каждый житель сможет почувствовать себя как дома. Этот подход не только будет способствовать продаже квартир, но и создаст основу для долгосрочных отношений и гармоничного соседства.

Собственниками и руководством ООО СЗ «ССК-СПБ» дана оценка способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность и исполнять свои обязательства более 12 месяцев, следующих за окончанием отчетного 2025 года, в том числе с учетом факторов, событий и рисков, описанных в разделе 12.9 настоящих Пояснений. В сложившихся условиях собственники и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и собственники и руководство Организации не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства и риски, описанные в разделе 12.9 настоящих Пояснений, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно. Собственники и руководство Организации считают, что ими предпринимаются все возможные надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и непрерывности деятельности Организации в текущих условиях.

Генеральный директор
ООО СЗ «ССК-СПБ» Шабанов А.А.

"30" марта 2026 г.

