

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Специализированный застройщик «Новые Усады»
за 2025 год**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	3
2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА.....	3
2.1. Основы составления отчетности.....	3
2.2. Изменения в Учетной политике для целей бухгалтерского учета.....	4
2.3. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»	5
2.4. Раскрытие информации о непрерывности деятельности	5
2.5. Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета.....	6
3. РАСШИФРОВКА ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	17
3.1. Нематериальные активы	17
3.2. Основные средства	17
3.3. Финансовые вложения	27
3.4. Прочие внеоборотные активы	29
3.5. Запасы	30
3.6. Дебиторская задолженность.....	33
3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты.....	34
3.8. Прочие оборотные активы.....	34
3.9. Раскрытие информации о капитале	34
3.10. Обязательства.....	35
3.11. Доходы будущих периодов	40
3.12. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.....	40
3.13. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»	42
3.14. Прочие доходы и расходы	426
3.15. Расчеты по налогу на прибыль.....	43
3.16. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»	44
3.17. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»	44
3.18. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».....	44
3.19. Сведения об аудиторе	48
3.20. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»	48

Полное наименование общества – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые Усадьы».

Сокращенное наименование общества - ООО «Специализированный застройщик «Новые Усадьы».

Место нахождения Общества: 420124, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, дом. 1, помещение 36

Общество зарегистрировано 17.09.2014 .Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, внесено в ЕГРЮЛ 17.09.2014 за основным государственным регистрационным номером 1141690065550, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан.

Организация бухгалтерского учета в Обществе.

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются руководителем общества.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется согласно договору №61/2015 от 31.12.2015 г специализированной организации ООО «АК БАРС Консалтинг».

1. Основные виды экономической деятельности

Перечень фактически осуществляемых видов деятельности с указанием обычных видов деятельности:

1. предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
2. строительство жилых и нежилых зданий в качестве специализированного застройщика.

Численность

На 31.12.2025г. сотрудники в Обществе отсутствуют.

2. Учетная политика

2.1. Основы составления отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и настоящих Пояснений.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2025 по 31.12.2025.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Качественно существенной информацией независимо от стоимости является информация, пропуск или искажение которой могут оказать влияние на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.

В частности, для целей подготовки отчетности к качественно существенной информации относится как минимум:

- информация об основных положениях учетной политики и ее изменениях;
- информация о капитале;
- информация о выручке Предприятия;
- информация о связанных сторонах и операциях с ними;
- информация об оценочных значениях и связанных с ними неопределенностях.

В зависимости от конкретных условий деятельности в отчетном периоде, а также в зависимости от характера любая информация на основе профессионального суждения руководства Предприятия может быть признана существенной качественно для целей подготовки отчетности.

2.2. Изменения в Учетной политике для целей бухгалтерского учета

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

Таблица 2.2.1

Изменения учетной политики для целей бухгалтерского учета на 2025 год

№ п/п	Положение учетной политики в новой редакции/вновь введенное/исключенное	Причина внесения изменений и дата, с которой действуют изменения	№ и дата документа, которым утверждены изменения
1	Положение учетной политики в новой редакции п. 23 «Учетная политика. Бухгалтерская отчетность»	Изменение законодательства (начало применения с 01.01.2025 г. изменений в ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»)	Учетная политика за 2025 год, утвержденная приказом № 1/12/2024 от 31.12.2024

2	Положение учетной политики в новой редакции п.п. 1.9 п.1 «Организационные положения»	Изменение законодательства (начало применения с 01.04.2025 г. ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»)	Учетная политика за 2025 год, утвержденная приказом № 1/12/2024 от 31.12.2024
---	--	--	---

С вступлением в силу с 1 января 2025 года нового стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» реклассификации вступительных остатков не требуется.

2.3. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»

Исправлений ошибок в ранее утвержденной и выпущенной бухгалтерской финансовой отчетности за 2024 год не было.

2.4. Раскрытие информации о непрерывности деятельности

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Организации исходило из того, что Организация будет продолжать свою деятельность непрерывно и у Организации отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации. Политические разногласия, а также международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний и физических лиц, негативным образом отражались на экономической ситуации в России. В 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций. Финансовые и товарные рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В начале 2025 года произошли существенные изменения внешнеполитических условий, что привело к пересмотру рынком дальнейших ориентиров развития российской экономики и укреплению российского рубля. Значительный рост инфляции как в России, так и в мире оказал негативное влияние на себестоимость.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Несмотря на то, что будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов, результаты экономической деятельности Общества в этот период не были подвержены влиянию указанных выше событий.

Данные тенденции могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Общества, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства. Общество продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

Результаты экономической деятельности Общества в этот период не были подвержены влиянию указанных выше событий.

Руководство Общества полагает, что предприняты все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

По состоянию на 31.12.2025 имеются остатки не реализованных объектов по введенным в эксплуатацию проектам, по которым ведутся работы в части их продажи по ДКП. От продажи данных объектов планируется получение прибыли.

Помимо того, Общество находится в стадии исполнения проекта по строительству многоквартирных жилых домов в Жилом Комплексе «Великий Сад» в с. Новые Усады Лаишевского района, со сроком исполнения производственной программы 2027-2033 гг. Выручка планируется после ввода объектов в эксплуатацию в момент передачи инвесторам законченных строительством объектов. Разрешения на ввод в эксплуатацию, передача покупателям и как следствие формирование финансового результата в виде прибыли планируется в 2027-2033 г. в отношении данных новых проектов.

При сохранении имеющейся структуры показателей платежеспособности и выполнении плана мероприятий в установленный срок у руководства Общества имеется уверенность в увеличении стоимости чистых активов и существенная определенность в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Данное обстоятельство указывает на наличие положительного финансового положения общества, в результате чего не вызывается сомнений в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность и исполнять свои обязательства в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетной датой.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что Общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

2.5. Основные положения учетной политики для целей бухгалтерского учета

2.5.1. Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (НМА) ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» (ФСБУ 14/2022), утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022 г. № 86н.

При признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости.

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- лицензии и разрешения;
- (иные виды НМА).

Устанавливаются следующие группы НМА:

- для программ для ЭВМ;

В отношении прочих видов НМА все объекты одного вида включаются в одну группу.

НМА с неопределенным сроком полезного использования или НМА, который еще не готов к использованию (капитальные вложения), тестируется на обесценение независимо от наличия признаков обесценения. Тестирование проводится ежегодно путем сравнения его балансовой стоимости с возмещаемой суммой в срок с 1 октября по 31 декабря отчетного года.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 20% от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: все группы НМА амортизируются линейным способом.

2.5.2. Учет основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Организация приняла решение не применять ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020), но имеющих стоимость ниже 100 тыс. руб. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Стоимостной лимит не применяется для объектов недвижимости и для производственного оборудования. Данные ОС считаются существенными для бухгалтерской отчетности, к ним применяются положения ФСБУ 6 вне зависимости от их стоимости.

Для целей бухгалтерского учета Общество выделяет следующие виды основных средств:

1. земельные участки;
2. объекты природопользования;
3. здания и сооружения;
4. машины и оборудование;
5. офисное оборудование;
6. транспортные средства;
7. производственный и хозяйственный инвентарь.

Организация учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств. В ином случае данные капитальные вложения увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, в отношении которых эти работы проводятся (п. 10, 24 ФСБУ 6/2020).

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов" (Приложение № 7 к Учетной политике по бухгалтерскому учету). Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания ОС, и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме пропорционально количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. Учет капитальных вложений ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

2.5.3. Учет аренды

Учет у арендатора

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде **по тем договорам, по которым Общество выступает арендатором**. Общество применяет единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении схожих по характеру использования активов (незавершенных капитальных вложений, основных средств и других) (п. 10. ФСБУ 25/2018).

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия (п. 11, 12 ФСБУ 25/2018):

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к Обществу или его выкуп на льготных условиях;
- Общество не намерено сдавать арендованное имущество 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.

Согласно Учетной Политике, организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде по арендуемым земельным участкам, в отношении которых ведутся проектно-изыскательские работы, и договор аренды заключен на срок менее 12 месяцев (с правом пролонгации), ввиду неопределенности срока и результатов разработки, наличия вероятности отказа от разработки участка и от аренды раньше срока договора из-за нецелесообразности строительства.

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в отношении земельных участков, арендуемых под строительство, ввиду включения арендных платежей в себестоимость строительства в соответствии с требованиями законодательства о долевом строительстве.

Арендные платежи по договорам аренды, в отношении которых Общество не применяет ФСБУ 25/2018, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды (п. 11 ФСБУ 25/2018).

Для учета операций по аренде используются следующие субсчета:

- 01.3 «Права пользования арендованным имуществом»;
- 02.2 «Амортизация прав пользования арендованным имуществом»;

Право пользования активом отражается в бухгалтерском балансе по строке 1150 «Основные средства» Обязательство по аренде отражается в бухгалтерском балансе по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства»

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 13, 14 ФСБУ 25/2018).

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в соответствии с указанным выше способом применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды (п. 15 ФСБУ 25/2018).

При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, подлежащих оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды, которые учтены в составе арендных платежей.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации (с учетом положений учетной политики в отношении схожих по характеру использования активов), при этом срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды (п. 10, 17 ФСБУ 25/2018).

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки (п. 18, 19 ФСБУ 25/2018).

Учет у арендодателя

Общество по каждому договору аренды, по которому Общество выступает арендодателем, классифицирует объект учета аренды на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет

аренды становится доступным для использования арендатором (далее - дата предоставления предмета аренды), или дату заключения договора аренды – в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды.

Общество классифицирует договоры аренды в порядке, предусмотренном пунктами 25 – 29 ФСБУ 25/2018.

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета неоперационной (финансовой) аренды Общество признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости (п. 32, 33 ФСБУ 25/2018).

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды. Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин, причитающихся арендодателю будущих арендных платежей по договору аренды и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды (п. 33 ФСБУ 25/2018).

При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, подлежащих оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды, которые учтены в составе арендных платежей.

Для учета операций по финансовой аренде используются следующие субсчета:

- 76.5 «Инвестиции в аренду»;
- 76.6 «НДС по договору аренды».

Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов (признаются в качестве доходов периода) и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (п. 36, 37 ФСБУ 25/2018).

Переданные в операционную аренду основные средства Общество продолжает учитывать на балансе на счете 01 «Основные средства» (счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности») (п. 41 ФСБУ 25/2018). В течение срока действия договора аренды признаются доходы в виде арендных платежей и начисляется по переданным объектам амортизация, за исключением случаев, когда в операционную аренду переданы основные средства, не подлежащие амортизации.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока договора (п. 42 ФСБУ 25/2018).

2.5.4. Учет поисковых активов

Организация не ведет деятельность по поиску, оценке месторождений полезных ископаемых и разведку полезных ископаемых.

2.5.5. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным приказом Минфина России от 10.12.2002 г. № 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в зависимости от способа поступления финансовых вложений.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т.п.).

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения.

В соответствии с п.23 ПБУ 23/2011 Общество закрепляет в учетной политике используемые подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений.

Денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, а также не являющиеся финансовыми вложениями бездоходные банковские депозиты, которые беспрепятственно могут быть обращены в заранее известную сумму денежных средств.

К денежным эквивалентам Общество относит следующие активы:

- депозиты до востребования;
- депозиты со сроком размещения до трех месяцев;
- бездоходные депозиты, не признаваемые финансовыми вложениями;
- краткосрочные ценные бумаги со сроком погашения до 3-х месяцев.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из оценки, определяемой по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений по первоначальной стоимости.

2.5.6. Учет расходов на НИОКТР

Учет расходов по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам (далее – НИОКТР) ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» 26/2020 (ФСБУ 26/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Затраты, связанные с выполнением НИОКТР, отражаются в бухгалтерском учете Общества с подразделением на затраты, относящиеся:

- а) к стадии исследований, то есть стадии выполнения уникальных изысканий, целью которых является получение новых научных или технических знаний и достижений;
- б) к стадии разработок, то есть стадии применения результатов стадии исследований или иных знаний для планирования и проектирования производства новых или значительно улучшенных материалов, устройств, продуктов, процессов, систем, услуг до начала их производства в коммерческих целях или использования.

Для целей бухгалтерского учета отнесение конкретных научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, выполняемых для создания объекта нематериальных активов, к стадии исследований или стадии разработок организация осуществляет самостоятельно.

Фактические затраты, относящиеся к стадии разработок, признаются капитальными вложениями в объект нематериальных активов при соблюдении условий, установленных пунктами 6 и 17.3 ФСБУ 26/2020. В ином случае затраты признаются расходами периода, в котором они были понесены.

2.5.7. Учет запасов

Учет запасов ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 г. № 180н.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд (абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019). Затраты, связанные с их приобретением, включаются в расходы того периода, в котором они понесены.

Организация признает единицей учета запасов (кроме готовой продукции и незавершенного производства) номенклатурный номер (пункт 6 ФСБУ 5/2019).

В фактическую себестоимость запасов (кроме готовой продукции и незавершенного производства) включаются суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате Обществом поставщику (продавцу, подрядчику) при их приобретении (создании) за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов (п. 12, п. 17 ФСБУ 5/2019).

При оплате запасов недежными средствами затраты, включаемые в себестоимость запасов, определяются по справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг (в части оплаты недежными средствами). При невозможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, считается справедливая стоимость запасов. При невозможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг, приобретаемых запасов затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, считается

балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг (п. 14 ФСБУ 5/2019).

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке аналогичном порядку, установленному для учета расходов по займам и кредитам (п. 13 ФСБУ 5/2019, ПБУ 15/2008).

Коммерческие расходы (учтенные на счете 44 «Расходы на продажу»), связанные с реализацией готовой продукции или товаров, их упаковкой, перевозкой, рекламой, маркетингом и т.д., признаются расходом отчетного периода и отражаются обособленно по строке 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы (учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы»), кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, признаются расходом отчетного периода и отражаются обособленно по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Общество оценивает запасы на отчетную дату по наименьшей из следующих величин (п. 28 ФСБУ 5/2019):

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи (величина обесценения признается расходом периода, в котором создан резерв). При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение (величина обесценения признается расходом периода, в котором увеличен резерв). 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) (величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде) (п. 30, 31 ФСБУ 5/2019).

При выбытии организация оценивает запасы по себестоимости каждой единицы/по средней себестоимости (п. 36 ФСБУ 5/2019).

2.5.8. Учет расходов будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют

долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

2.5.9. Учет оценочных обязательств

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков.

2.5.10. Учет оценочных резервов

Общество формирует и отражает в отчетности:

- резерв под обесценение запасов;
- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение финансовых вложений

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации (Пункт 70 Приказа 34н в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н).

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. В Обществе и его филиале на основании данных инвентаризации и анализа дебиторской задолженности согласно Положению «О работе с дебиторской задолженностью», проведенных на последнее число каждого квартала, создается (корректируется) резерв по сомнительным долгам, с отнесением на финансовый результат.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам (Пункт 70 Приказа 34н в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н).

2.5.11. Учет активов и обязательств в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте (в том числе подлежащих оплате в рублях), применяется курс соответствующей иностранной валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации на дату совершения операции. Денежные средства в кассе, на валютных и депозитных счетах в банках, финансовые вложения в ценные бумаги (за исключением акций) и выраженные в иностранной валюте средства в расчетах, включая займы выданные и полученные (за исключением средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков), отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса Центрального банка Российской Федерации, действовавшего на отчетную дату.

2.5.12. Государственная помощь

Бюджетные средства, включая ресурсы, отличные от денежных средств, принимаются к бухгалтерскому учету при одновременном выполнении следующих условий:

-имеется уверенность в том, что организация выполнит все условия предоставления этих средств (наличие утвержденной проектно-сметной документации, заключенных договоров);

-имеется уверенность в получении этих средств (наличие уведомления о бюджетных ассигнованиях, утвержденной бюджетной росписи).

Бюджетные средства отражаются в бухгалтерском учете как возникновение целевого финансирования и задолженности по этим средствам (счет 86 «Целевое финансирование»). По мере фактического получения активов задолженность погашается.

Бюджетные средства, предоставленные на финансирование капитальных затрат, признаются в качестве доходов будущих периодов при вводе соответствующих внеоборотных активов в эксплуатацию. Указанные доходы признаются в составе прочих доходов систематически в течение срока полезного использования активов в суммах, равных начисленной по ним амортизации.

Бюджетные средства, предоставленные на финансирование текущих расходов, признаются в качестве доходов будущих периодов в момент принятия к бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, товаров и признаются в составе прочих доходов в периоды признания расходов, на финансирование которых они предоставлены (при отпуске запасов в производство, начислении оплаты труда и т.д.).

2.5.13. Доходы и расходы

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от следующих видов деятельности:

- выручка от реализации жилых и нежилых помещений по ДКП;
- доходы от экономии застройщика в части строительства и передачи жилых помещений по ДДУ, ДИ, ДСИ; выручка по договорам ДДУ, ДИ, ДСИ;
- доходы от экономии застройщика в части строительства и передачи нежилых помещений по ДДУ, ДИ, ДСИ;

Все остальные доходы и расходы являются прочими.

Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей, в т.ч. экспортных таможенных пошлин.

Коммерческие расходы (учтенные на счете 44 «Расходы на продажу»), связанные с реализацией готовой продукции или товаров, их упаковкой, перевозкой, рекламой, маркетингом и т.д., признаются расходом отчетного периода и отражаются обособленно по строке 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы (учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы»), кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, признаются расходом отчетного периода и отражаются обособленно по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Прочие доходы отражены в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам, в случаях, когда доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения организации, и соответствующие правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение.

Расчеты по налогу на имущество ведутся на счете 91.02 «Прочие расходы».

2.5.14. Расчёты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года № 114н.

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

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

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

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

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

2.5.15. События после отчетной даты

Существенным событием признается:

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

2.5.16. Условные факты хозяйственной деятельности

Существенность последствий условного факта определяется Обществом, исходя из общих требований к бухгалтерской отчетности, как сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет более 5%.

2.5.17. Инвентаризация

Требования к инвентаризации активов и обязательств устанавливаются в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Инвентаризация» (ФСБУ 28/2023), утвержденным приказом Минфина России от 13.01.2023 г. № 4н.

Сроки (даты начала и окончания) проведения инвентаризации устанавливаются руководителем экономического субъекта по приказу № 1 от 30.09.2025 «Об инвентаризации».

Фактическое наличие объектов инвентаризации в организации определяется следующими способами:

- подсчет;
- взвешивание;
- обмер;
- проверка документов;
- выполнение расчетов;
- фотофиксация;
- видеофиксация.

Сведения о фактическом наличии объектов инвентаризации, сопоставление их с данными регистров бухгалтерского учета, результаты инвентаризации подлежат оформлению следующими документами:

- 1) инвентаризационные описи;
- 2) акты инвентаризации;
- 3) сличительные ведомости.

3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности

3.1. Нематериальные активы

Общество не имеет нематериальных активов по состоянию на 31.12.2023г., 31.12.2024г. и на 31.12.2025г.

3.2. Основные средства

Общество не имеет основных средств по состоянию на 31.12.2023г., 31.12.2024г. и на 31.12.2025г.

3.3. Финансовые вложения

Общество не имеет финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023г., 31.12.2024г. и на 31.12.2025г.

3.4. Запасы

Информация о наличии и движении запасов представлена в таблицах 3.4.1 – 3.4.2 настоящих пояснений.

Таблица 3.4.1

Наличие и движение запасов

Показатель	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы всего	3а 2025 г.	2 646 390	-	1 924 141	-4 082 957	-	-	X	X	487575	-
	3а 2024 г.	2 214 861		2 697 221	-2265691	-	-	X	X	2646390	-
В т.ч. :Сырье и материалы	3а 2025 г.										-
	3а 2024 г.			44106	-44106						-
Готовая продукция (построенные объекты по введенным в эксплуатацию проектам , реализуемые по ДКП)	3а 2025 г.	21946		1260846	-1201787			1101998		81006	-
	3а 2024 г.	141735			-119788					21946	-
Товары (объект электроснабжения БКТП приготовленный для продажи а ресурсную организацию по введенному объекту)	3а 2025 г.							10347		10347	-
	3а 2024 г.	9892		50951	-60842						-
Накопление затрат на строительство объектов с целью продажи по договорам долевого участия, включая стоимость земельных участков под строительство, в т.ч. Остаток стоимости по введенным в эксплуатацию, но не переданным по ДДУ объектов.	3а 2025 г.	2420511		662979	-2881170			193902		396222	-
	3а 2024 г.	1859697		2302422	-61330					2420511	-
Иные виды ,в. т.ч. земельные участки, по строящимся объектам, сети (переведенные в стоимость основных накопительных затрат по счету 08.76)	3а 2025 г.	203933		316				-204249			
	3а 2024 г.	203537		396						203933	

В течение 2025 года восстановление ранее созданного резерва под обесценение запасов не происходило.

В составе запасов в виде накопительных, отражаются затраты на строительство объектов: Жилой комплекс 52 га «Великий сад» в целом по проекту общие собираемые затраты, в том числе в рамках проекта: Жилой Комплекс «Квартал Сад», с.Усады ПК-1, ПК-3, ПК-5, ПК-12.

3.5. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

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. Дебиторская задолженность, являющаяся сомнительной, отражается в отчетности за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 3.6.1):

Таблица 3.6.1

Наименование показателей	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчетные счета			
Валютные счета			
ИТОГО (стр. 1250 Бухгалтерского баланса)	74	10059	29032
<i>Взаимовязка с показателями Отчета о движении денежных средств:</i>			
Остаток на начало года (стр. 4450)	10059	29032	280
Остаток на конец года (стр. 4500)	74	10059	29032
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)			

У Общества отсутствуют суммы открытых, но не использованных им кредитных линий; величину денежных средств, которые могут быть получены организацией на условиях овердрафта; полученные поручительства третьих лиц для получения кредита; суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам).

У Общества отсутствуют суммы денежных средств, недоступных для использования самой организацией на отчетную дату (открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам, арестованные счета).

3.7. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы Организации составляют 0 руб. на 31.12.25, 31.12.24, 31.12.23

3.8. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы Организации составляют 0 руб. на 31.12.25, 31.12.24, 31.12.23

3.9. Раскрытие информации о капитале

Структура уставного капитала

Участники	Доля, %	Доля, тыс. руб.
ООО Управляющая организация «Специализированный застройщик «Ак Барс Дом»	100	10
Итого	100	10

Размер уставного капитала на конец отчетного периода составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Уставный капитал полностью оплаченными участниками Общества.

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли, приобретенные в порядке, предусмотренном законодательством и уставом.

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли.

3.10. Обязательства

В данном разделе приводится информация о всех, имеющихся обязательствах организации в разрезе долгосрочных и краткосрочных. Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 8.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Просроченные обязательства по состоянию на 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 отсутствуют.

Таблица 3.10.1

Информация о действующих займах и кредитах организации (тыс. руб.)

Вид обязательства	Период	На начало периода	Получено/начислено	Погашено	Переклассифицировано	На конец периода	Диапазон ставок по договорам, %
Долгосрочные займы и кредиты (срок погашения свыше 1 года), в т. ч.	за 2025 г.	808 826	1 237 343	1 982 433		63 736	5,1%
	За 2024 г.	977 529	2 237 806	2 406 509		808 826	5,1%
<i>основной долг</i>	за 2025 г.	797 174	1 176 710	1 923 032		50 851	x
	За 2024 г.	932 066	2 032 584	2 167 476		797 174	x
<i>проценты</i>	за 2025 г.	11 652	60 633	59 400		12 885	x
	За 2024 г.	45 463	205 221	239 032		11 652	x
Краткосрочные займы и кредиты (срок погашения до 1 года), в т. ч.	за 2025 г.						
	За 2024 г.					-	
<i>основной долг</i>	за 2025 г.					-	x
	За 2024 г.					-	x
<i>проценты</i>	за 2025 г.					-	x

	За 2024 г.					-	x
--	------------	--	--	--	--	---	---

Оценочные обязательства (тыс. руб.)

Общество не создавало оценочные обязательства за 2024-2025гг.

Таблица 3.10.2

Информация об условных фактах хозяйственной деятельности (тыс. руб.)

Вид условного факта	Примечания
Организация участвует в судебном разбирательстве	нет
Проводится выездная налоговая проверка, результаты которой пока не представлены налогоплательщику	нет
Предъявлен иск к поставщику	нет
Получена претензия от покупателя на некачественный товар, поставки которого проводились и другим покупателям	нет
Поданы документы на продление лицензий в части лицензируемых видов деятельности	нет
Обеспечения, выданные организацией в форме поручительств	нет
Обеспечения под собственные обязательства	нет
Риски неисполнения обязательств	нет
Иные факты	нет

Обеспечения обязательств (тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	10 192 010	10 192 010
в том числе:			
КОМПРОЕКТ ООО	-	2 548 008	2 548 008
ИНТЕГСТРОЙ ООО	-	2 548 002	2 548 002
АК БАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	2 548 000	2 548 000
АК БАРС СТРОЙ ООО ПСК	-	2 548 000	2 548 000
Выданные - всего	-	395 058	444 334
в том числе:			
БАНК ВТБ (ПАО)	-	395 058	395 058
БАНК КАЗАНИ ООО КБЭР	-	-	49 276

3.11. Доходы будущих периодов

По состоянию на 31 декабря 2025 г., на 31 декабря 2024 г., на 31 декабря 2023 г. у Общества отсутствуют доходы будущих периодов.

3.12. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Таблица 3.12.1

Выручка и себестоимость по видам деятельности (тыс. руб.)

№ п/п	Наименование деятельности	2025 год		2024 год	
		выручка	себестоимость	выручка	себестоимость
1	Продажа квартир и офисов ДКП	1 572 683	1 215 949	149215	119788
2	Передача по ДДУ	2 212 198	1 427 640	2483093	1685579
Итого		3 784 882	2 643 590	2632309	1805637

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлена в таблице 3.12.2.

Таблица 3.12.2

Расходы по обычным видам деятельности (тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	2 643 590	1 805 368
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты (коммерческие и управленческие)	402 788	396 853
Итого по элементам	3 046 378	2 202 221
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 046 378	2 202 221

3.13. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»

Государственной помощи в 2024-2025гг. не было.

3.14. Прочие доходы и расходы

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблицах 3.14.1-3.14.2.

Таблица 3.14.1

Прочие доходы (тыс. руб.)		
Вид дохода	2025 год	2024 год
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества	602	666
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	27	23
Поступления, связанные с продажей ТМЦ		
Сдача имущества в аренду	2220	
Прочие	744	36791
Итого	3593	37480

Таблица 3.14.2

Прочие расходы (тыс. руб.)		
Вид расхода	2025 год	2024 год
Проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ему в пользование денежных средств (кредитов, займов)	60634	244205
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	1544	124
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		
Расходы после ввода объекта в эксплуатацию	174644	57235
Прочие	61742	80880
Итого	298564	382444

3.15. Расчеты по налогу на прибыль

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

Таблица 3.15.1
(тыс. руб.)

Наименование показателя	2025	2024
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	443533	85123
2. Ставка налога на прибыль, %	25%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(110883)	(17024)
4. Постоянный налоговый доход (расход)	(593)	(693)
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	(111476)	(17717)
6. Отложенный налог на прибыль, в том числе:	43605	8859
<i>с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде</i>	-	138
<i>с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок</i>	-	8721
<i>с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах</i>	-	
7. Прочее (пени по налогу на прибыль)		
8. Текущий налог на прибыль	(67872)	(8859)

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль в отчетном году составила 445 905 тыс. руб.

3.16. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Таблица 3.16.1

Активов и обязательств, стоимость которых выражена в валюте нет.

3.17. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

Информация о событиях после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и подлежали бы раскрытию в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, отсутствует.

3.18. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Основное хозяйственное общество					
1	Общество с ограниченной ответственностью «Компроект»	Казань, Аделя Кутуя, дом 118, помещение 6	учредитель Общества	81	
	Общество с ограниченной ответственностью «ИнтегСтрой»	Казань, Меридианная, дом 1, помещение 18	учредитель Общества	19	
Дочерние хозяйственные общества					

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Зависимые хозяйственные общества					
Основной управленческий персонал					
1	Шамсуллин Марсель Родионович	г. Казань	Директор управляющей компании УК СЗ АК БАРС ДОМ		
Другие связанные стороны					
1	ООО «Сфера»	Казань, Меридианная, дом 2	Учредитель ООО «Компроект»		-
2	Учредитель ЕВРО ФИН ТРАСТ УК Д.У.ЗПИФ комбинированный «Консолидация»	г. Казань ул. Меридианная, дом № 2, офис 4	ООО «Сфера»		-
3	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "ЕВРО ФИН ТРАСТ»	г. Казань ул. Меридианная, дом № 2, офис 4	Учредитель ЕВРО ФИН ТРАСТ УК Д.У.ЗПИФ комбинированный «Консолидация»		-
4	Общество с ограниченной ответственностью «Ак Барс Консалтинг»	г. Казань ул. Меридианная, дом № 2, пом.37А	Учредитель ОО «УК «Евро ФИН ТРАСТ»		
5	Общество с ограниченной ответственностью	г. Казань ул. Г.Кариева, д.10, пом. 1001	Учредитель ООО «УК «Евро ФИН ТРАСТ»		-

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
	«Керамик Центр»				

Состав участников и их доля в уставном капитале согласно выписке из ЕГРЮЛ от 31.12.2025 представлен в таблице 3.18.1.

Таблица 3.18.1

Состав (участников) акционеров и их доля в уставном капитале

№ п/п	Наименование участника	Доля в уставном капитале, %
1	ООО «Компроект»	81
2	ООО «ИнтегСтрой»	19

Уставный капитал оплачен в размере 10 тыс. руб., что составляет 100%.

По состоянию на 31.12.2025 г. полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет ООО «Управляющая компания «Специализированный застройщик «Ак Барс Дом» на основании договора №3 от 10.12.2020. Директор ООО «УК «Специализированный застройщик «Ак Барс Дом» Шамсуллин Марсель Родионович.

Таблица 3.18.2

Информация по незавершенным на 31.12.2025 г. операциям со связанными сторонами

Виды задолженности	2025 г.	2024 г.
Кредиторская задолженность	-	
- основное хозяйственное общество		
- других связанных сторон	1314	195871

Таблица 3.18.3

Виды и объем операций в 2025 г. со связанными сторонами

Виды операций	за 2025 г. (тыс. руб.)	за 2024 г. (тыс. руб.)
Продажа товаров, работ, услуг	-	-
- акционеры	-	-
- дочерних хозяйственных обществ	-	-
Приобретение товаров, работ, услуг	12803	216739
- акционеры		
- дочерних хозяйственных обществ		
- других связанных сторон	12803	216739
Аренда имущества у связанных сторон		
- акционеры		
- других связанных сторон	7052	1702
Финансовые операции, включая займы - полученные от связанных сторон		
- акционеры	258075	266430
- дочерних хозяйственных обществ	-	-
- других связанных сторон	-	-
Финансовые операции, включая займы – выданные связанным сторонам	-	-
- акционеры	-	-
- дочерних хозяйственных обществ	-	-
- других связанных сторон	-	-

Таблица 3.18.4

Информация о бенефициарных владельцах

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 7 Федерального Закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии и легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» Обществом предприняты все меры по идентификации бенефициарного владельца:

- изучение выписок из реестров акционеров в отношении предприятий и лиц, являющихся участником Общества,
- изучение учредительных документов контролирующих организаций,
- анкетирование участников,
- составление перечня потенциальных бенефициарных владельцев и направление запросов в их адрес.

Конечные Бенефициары Общества:

№ п/п	ФИО Бенефициара	ИНН
1	Павлов Ю.И.	165711341720
2	Смоляр И.М.	165806940112

3.19. Сведения об аудиторе

Официальным аудитором Общества на 2025 год утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Средне-Волжское экспертное бюро». Место нахождения: 420066, г. Казань, ул. Абсалямова, 13, офис 9.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1021603278663

ООО «СВЭБ» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (далее - СРО «ААС») и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО «ААС» 04 февраля 2020г. за основным регистрационным номером (ОРНЗ) 12006028135.

3.20. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»

Таблица 3.20.1

Изменения оценочных значений

Вид оценочного значения	На 31.12.2025	Изменения за 2025 г.	На 31.12. 2024
Амортизация основных средств	-	-	-
Сроки полезного использования основных средств	Не изменялись		
Амортизация нематериальных активов	-		
Сроки полезного использования нематериальных активов	Не изменялись		

Резерв сомнительных долгов	-	-	-
Резерв под обесценение стоимости запасов	-	-	-
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	-	-
Оценочное обязательство на ликвидацию основных средств	-	-	-
Оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков	-	-	-
Отложенные налоговые активы	-	-	-

Директор
управляющей компании ООО СЗ АК БАРС ДОМ _____ Шамсуллин Марсель Родионович
 (подпись) (расшифровка подписи)

« » _____ 2026 г.

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	522 791	-	54 730	-	(428 186)	-	-	-	149 335	-
	За 2024 г.	1 108 534	-	435 914	23	(1 021 680)	-	-	-	522 791	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	167 650	-	969	-	(86 606)	-	-	-	82 013	-
	За 2024 г.	718 431	-	130 965	-	(681 745)	-	-	-	167 650	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	22 408	-	32 959	-	(22 408)	-	-	-	32 959	-
	За 2024 г.	32 963	-	22 408	-	(32 963)	-	-	-	22 408	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	257 356	-	-	-	(257 356)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	355 647	-	207 282	-	(305 573)	-	-	-	257 356	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	46 977	-	11 227	-	(58 188)	-	-	-	17	-
	За 2024 г.	94	-	46 883	-	-	-	-	-	46 977	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 000	-	(23)	23	(1 000)	-	-	-	-	-
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	25 227	-	9 575	-	(456)	-	-	-	34 346	-
	За 2024 г.	-	-	25 227	-	-	-	-	-	25 227	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	399	-	-	-	(399)	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	3 172	-	-	-	(3 172)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	3 172	-	-	-	-	-	3 172	-

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	522 791	-	54 730	-	(428 186)	-	-	X	149 335	-
	3а 2024 г.	1 108 534	-	435 914	23	(1 021 680)	-	-	X	522 791	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

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	3а 2025 г.	808 826	1 176 710	60 634	(1 982 433)	-	-	63 737
	3а 2024 г.	977 529	2 032 585	205 221	(2 406 508)	-	-	808 826
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	542 528	-	35 308	(577 836)	-	-	-
	3а 2024 г.	965 768	1 512 823	192 254	(2 128 317)	-	-	542 528
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	266 299	1 176 710	25 325	(1 404 597)	-	-	63 737
	3а 2024 г.	11 761	519 762	12 967	(278 191)	-	-	266 299
Безвозмездные поступления	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	734 674	277 668	-	(625 031)	-	-	387 311
	3а 2024 г.	423 217	778 763	-	(467 305)	-	-	734 674
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	720 302	36 454	-	(585 385)	-	-	171 371
	3а 2024 г.	331 696	719 149	-	(330 543)	-	-	720 302
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	140	2 673	-	(140)	-	-	2 673
	3а 2024 г.	593	140	-	(593)	-	-	140
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	33 794	-	-	(33 794)	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	28	-	-	-	-	-	28
	3а 2024 г.	231	-	-	(202)	-	-	28

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	10 393	236 780	-	(39 506)	-	-	207 667
	За 2024 г.	13 582	55 789	-	(58 978)	-	-	10 393
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	3 294	159	-	-	-	-	3 453
	За 2024 г.	43 321	3 168	-	(43 194)	-	-	3 294
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	517	1 602	-	-	-	-	2 119
	За 2024 г.	-	517	-	-	-	-	517
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 543 500	1 454 378	60 634	(2 607 464)	-	X	451 048
	За 2024 г.	1 400 746	2 811 348	205 221	(2 873 813)	-	X	1 543 500

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-