



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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

#### 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	За 2025 г.	13 285	(1 579)	799	-	-	(2 339)	-	-	-	-	-	14 084	(3 918)
	За 2024 г.	3 206	(571)	10 078	-	-	(1 008)	-	-	-	-	-	13 285	(1 579)
в том числе: Здания	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	За 2025 г.	433	(300)	-	-	-	(43)	-	-	-	-	-	433	(343)
	За 2024 г.	433	(258)	-	-	-	(43)	-	-	-	-	-	433	(300)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 879	(308)	-	-	-	(370)	-	-	-	-	-	1 879	(678)
	За 2024 г.	-	-	1 879	-	-	(308)	-	-	-	-	-	1 879	(308)
Офисное оборудование	За 2025 г.	1 374	(134)	-	-	-	(268)	-	-	-	-	-	1 374	(401)
	За 2024 г.	-	-	1 374	-	-	(134)	-	-	-	-	-	1 374	(134)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	9 599	(837)	799	-	-	(1 658)	-	-	-	-	-	10 398	(2 495)
	За 2024 г.	2 774	(314)	6 825	-	-	(523)	-	-	-	-	-	9 599	(837)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

##### 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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

##### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	10 166	11 706	2 635
в том числе:			
Сооружения	89	132	175
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 201	1 571	-
Офисное оборудование	972	1 240	-
Другие виды основных средств	7 903	8 762	2 460
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

##### 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	За 2025 г.	-	-	799	-	-	799	-	-
	За 2024 г.	-	-	10 078	-	-	10 078	-	-
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 879	-	-	1 879	-	-



## 5. Финансовые вложения

### 5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	318 100	-	-	(93 881)	-	-	-	-	-	224 219	-
	За 2024 г.	356 780	-	-	(38 680)	-	-	-	-	-	318 100	-
в том числе:												
Предоставленные займы	За 2025 г.	318 100	-	-	(93 881)	-	-	-	-	-	224 219	-
	За 2024 г.	356 780	-	-	(38 680)	-	-	-	-	-	318 100	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	180	-	-	-	-	-	-	-	-	180	-
	За 2024 г.	180	-	-	-	-	-	-	-	-	180	-
в том числе:												
Предоставленные займы	За 2025 г.	180	-	-	-	-	-	-	-	-	180	-
	За 2024 г.	180	-	-	-	-	-	-	-	-	180	-
Итого	За 2025 г.	318 280	-	-	(93 881)	-	-	-	-	-	224 399	-
	За 2024 г.	356 960	-	-	(38 680)	-	-	-	-	-	318 280	-

### 5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	19 812 187	-	8 015 689	(6 788 533)	-	-	X	X	21 039 343	-
	За 2024 г.	17 280 384	-	10 305 457	(7 773 654)	-	-	X	X	19 812 187	-
в том числе: Готовая продукция	За 2025 г.	206 939	-	1 582 980	(513 297)	-	-	-	-	1 276 622	-
	За 2024 г.	36 757	-	407 310	(237 128)	-	-	-	-	206 939	-
Затраты заказчика-застройщика	За 2025 г.	3 542 839	-	1 741 022	(193 207)	-	-	-	-	5 090 654	-
	За 2024 г.	2 651 583	-	2 061 368	(1 170 112)	-	-	-	-	3 542 839	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	16 062 409	-	4 691 687	(6 082 029)	-	-	-	-	14 672 067	-
	За 2024 г.	14 592 044	-	7 836 779	(6 366 414)	-	-	-	-	16 062 409	-

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

## 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.	91 524	-	13 622	-	-	-	-	-	105 146	-
	За 2024 г.	34 962	-	56 562	-	-	-	-	-	91 524	-
в том числе: Проценты по займам выданным со сроком погашения более 12 месяцев	За 2025 г.	91 524	-	13 622	-	-	-	-	-	105 146	-
	За 2024 г.	34 962	-	56 562	-	-	-	-	-	91 524	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 856 695	-	797 629	-	(2 950 153)	-	-	-	704 171	-
	За 2024 г.	2 445 084	-	2 008 115	-	(1 596 504)	-	-	-	2 856 695	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	32 327	-	3 428	-	(16 757)	-	-	-	18 998	-
	За 2024 г.	74 214	-	16 750	-	(58 637)	-	-	-	32 327	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 695 974	-	194 113	-	(1 675 030)	-	-	-	215 057	-
	За 2024 г.	1 155 697	-	1 605 674	-	(1 065 397)	-	-	-	1 695 974	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	113 473	-	83 807	-	(132 261)	-	-	-	65 019	-
	За 2024 г.	4 604	-	108 869	-	-	-	-	-	113 473	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	977 943	-	487 578	-	(1 126 105)	-	-	-	339 416	-
	За 2024 г.	1 209 658	-	240 755	-	(472 470)	-	-	-	977 943	-
Расчеты с участниками долевого строительства	За 2025 г.	36 978	-	28 703	-	-	-	-	-	65 681	-
	За 2024 г.	911	-	36 067	-	-	-	-	-	36 978	-
Итого	За 2025 г.	2 948 219	-	811 251	-	(2 950 153)	-	-	X	809 317	-
	За 2024 г.	2 480 046	-	2 064 677	-	(1 596 504)	-	-	X	2 948 219	-

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-	-	-	-

## 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.	10 426 782	623 741	-	(6 960 284)	-	-	4 090 239
	3а 2024 г.	13 420 596	459 513	-	(3 453 327)	-	-	10 426 782
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	8 650 360	-	-	(6 960 284)	-	-	1 690 076
	3а 2024 г.	11 956 913	-	-	(3 306 554)	-	-	8 650 360
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	1 172 770	229 377	-	-	-	-	1 402 147
	3а 2024 г.	728 751	444 019	-	-	-	-	1 172 770
Проценты по долгосрочным кредитам	3а 2025 г.	285 867	137 176	-	-	-	-	423 043
	3а 2024 г.	432 640	-	-	(146 773)	-	-	285 867
Проценты по долгосрочным займам	3а 2025 г.	317 785	257 188	-	-	-	-	574 973
	3а 2024 г.	302 291	15 494	-	-	-	-	317 785
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	14 274 258	10 933 694	-	(6 716 829)	-	-	18 491 123
	3а 2024 г.	11 400 007	3 954 735	-	(1 080 482)	-	-	14 274 258
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	4 158 054	509 829	-	(3 965 641)	-	-	702 242
	3а 2024 г.	3 336 379	1 000 550	-	(178 875)	-	-	4 158 054
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	381 127	212 261	-	(332 879)	-	-	260 508
	3а 2024 г.	109 477	346 800	-	(75 149)	-	-	381 127
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	1 173 655	968 707	-	(236 707)	-	-	1 905 655
	3а 2024 г.	1 200 015	218 834	-	(245 194)	-	-	1 173 655
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	3 478 128	-	-	(2 123 794)	-	-	1 354 335
	3а 2024 г.	1 174 506	2 303 623	-	-	-	-	3 478 128
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	26 525	-	-	(26 525)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	26 525	-	-	-	-	26 525
Проценты по краткосрочным займам	3а 2025 г.	28 732	-	-	(28 732)	-	-	-
	3а 2024 г.	645	43 580	-	(15 493)	-	-	28 732
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	13 982	7 527	-	-	-	-	21 509
	3а 2024 г.	6 661	7 321	-	-	-	-	13 982
Проценты по краткосрочным кредитам	3а 2025 г.	44 940	47 951	-	(1 569)	-	-	91 322
	3а 2024 г.	63 584	3 751	-	(22 395)	-	-	44 940
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	4 003	-	-	(982)	-	-	3 021
	3а 2024 г.	252	3 751	-	-	-	-	4 003
Обязательства по договорам долевого участия по целевому финансированию со сроком исполнения менее 12 месяцев	3а 2025 г.	4 965 112	9 187 419	-	-	-	-	14 152 531
	3а 2024 г.	5 508 488	-	-	(543 376)	-	-	4 965 112

Итого	За 2025 г.	24 701 040	11 557 435	-	(13 677 113)	-	X	22 581 362
	За 2024 г.	24 820 603	4 414 248	-	(4 533 809)	-	X	24 701 040

## 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

## 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.	73 211	54 851	91 954	15 773	20 335
	За 2024 г.	400	75 886	3 056	19	73 211
в том числе: Оценочные обязательства по предстоящим расходам	За 2025 г.	67 774	40 008	77 724	15 736	14 321
	За 2024 г.	89	67 685	-	-	67 774
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	5 437	14 843	14 230	37	6 014
	За 2024 г.	311	8 201	3 056	19	5 437

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 256 158	10 620 775	7 422 839
в том числе: средства дольщиков на счетах эскроу	1 256 158	10 620 775	7 422 839
Выданные - всего	60 515 126	47 149 938	44 674 354
в том числе: обеспечение обязательств и платежей выданные	60 515 126	47 149 938	44 674 354

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	351
Затраты на оплату труда	-	109 370
Отчисления на социальные нужды	-	29 465
Амортизация	1 724	8 413
Прочие затраты	286 213	19 926
Итого по элементам	287 938	167 525
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	513 288	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	801 226	167 525

## 11. Государственная помощь

### 11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

### 11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О  
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-  
ИНВЕСТСТРОЙ» ЗА 2025 ГОД**

## Содержание

<b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>3</b>
<b>II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....</b>	<b>4</b>
2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	4
2.2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	7
2.3. НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ .....	8
2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ .....	8
2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	10
2.6. УЧЕТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	11
2.7. ОБЕСЦЕНЕНИЕ АКТИВОВ .....	12
2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....	13
2.9. ЗАПАСЫ .....	14
2.9.1. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ .....	14
2.9.2. РЕЗЕРВЫ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ .....	15
2.10. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ .....	16
2.11. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ .....	16
2.12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ.....	17
2.13. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ.....	17
2.14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	17
2.15. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ .....	18
2.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	19
<b>III. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....</b>	<b>19</b>
3.1. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....	19
<b>IV. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ .....</b>	<b>20</b>
4.1 НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ .....	20
4.2 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА..	21
4.3 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....	21
4.4 ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ .....	22
4.5 ЗАПАСЫ .....	22
4.6 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	22
4.7 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА.....	22
4.8 УСТАВНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ.....	24
4.9 КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ .....	24
4.10 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	25
Структура и движение оценочных обязательств за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 8.3 табличных пояснений.....	25
4.11 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	25
4.12 ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	25
4.13. Раскрытие информации по доходам и расходам Общества по обычным видам деятельности .....	25
4.14. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	25
4.15 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ.....	26
4.16. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	27
4.17. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ .....	28
4.18. СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ .....	29
4.19. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	29
4.20. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	30
4.21. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	31
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1: СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ К П. 4.16 ПОЯСНЕНИЙ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ .....</b>	<b>32</b>

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Форма собственности: Частная собственность  
 Единицы измерения: тыс. руб.

по ОКПО	13304115
ИНН	5017098674
по ОКФС	16
по ОКЕИ	384

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

**1.1. Основные виды деятельности Общества:** Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" (далее по тексту Общество) юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации.

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

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"
Краткое наименование	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"
ИНН	5017098674
Виды деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2);</li> <li>- строительство жилых и нежилых зданий;</li> <li>- производство электромонтажных работ;</li> <li>- производство прочих строительных работ;</li> <li>- покупка и продажа земельных участков;</li> <li>- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;</li> <li>- деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;</li> <li>- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;</li> <li>- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.</li> </ul> <p>Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве</p>

	многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в качестве заказчика-застройщика по договору с юридическим лицом.
ОКПО	13304115
Местонахождение	143500, Московская область, г Истра, пр-д Охотничий, дом 7, помещение 8/1

Участником Общества является - ООО «МИЦ «РЕГИОН» (7751517356/501701001) с 100% долей в Уставном капитале.

Уставный капитал Общества составляет 1 600 010 тыс. рублей. В отчетном периоде размер Уставного капитала не изменялся.

	На 01.01.2025, тыс. руб.	На 31.12.2025, тыс. руб.	Величина изменения (+/-)
Размер Уставного капитала	1 600 010	1 600 010	0
Размер Добавочного капитала	0	0	0

### Информация об исполнительных и контрольных органах

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Высший орган - Общее собрание участников	ООО «МИЦ «Регион»	100%	Согласно Устава
Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу - Генеральный директор	Унчиков Дмитрий Владимирович		Согласно Устава

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

### Информация о численности персонала

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025г. составляет 62 человека (31 декабря 2024г. – 80 человек, 31 декабря 2023г. – 22 человека).

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению общим собранием участников Общества, срок утверждения еще не определен.

## II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

### 2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023, как исключение из общего правила о не указании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки если эти строки приводятся в формате ГИРБО (Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности).

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

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

### **Бухгалтерский баланс**

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

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

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

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

### **Отчет о финансовых результатах**

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

- Сдача имущества в аренду или субаренду;
- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- Реализация и ликвидация внеоборотных активов;
- Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг;
- Иная операционная деятельность (списание дебиторской и кредиторской задолженности, расходы на услуги банков, штрафы).

### **Отчет о движении денежных средств**

Информация о движении денежных средств и денежных эквивалентов в отчетном периоде отражается в форме «Отчет о движении денежных средств», которая формируется

в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

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

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

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

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

- массовые денежные потоки;
- транзитные денежные потоки;

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

К денежным потокам массового характера относятся:

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

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

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

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

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

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

Отчет о движении денежных средств составляется с учетом следующих особенностей:

- Суммы ошибочных платежей, полученные от контрагента или уплаченные контрагенту, возвращенные в отчетном периоде отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто.
- Денежные потоки, связанные с финансовыми вложениями, приобретаемыми

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

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

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

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

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

Денежные потоки отражаются в форме «Отчет о движении денежных средств» свёрнуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность Предприятия, сколько деятельность её контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

Примерами таких денежных потоков являются:

– суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из неё.

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

## **2.2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

В бухгалтерском балансе активы представляются как оборотные или внеоборотные в зависимости от срока их обращения или погашения. Оборотные активы приводятся в разделе "Оборотные активы" бухгалтерского баланса. Внеоборотные активы приводятся в разделе "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса.

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

Долгосрочные обязательства приводятся в разделе "Долгосрочные обязательства" бухгалтерского баланса.

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

- приобретения ЗУ, в т.ч. по договору аренды, включая дату начала ведения переговоров для заключения соответствующего договора,
- начала проектирования первого объекта строительства, включая дату начала ведения переговоров для заключения договора на проектные / изыскательские работы, до даты определения финансового результата последнего объекта строительства, включая передачу объектов социальной инфраструктуры.

### **2.3. НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ**

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

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение запасов;
- сроки полезного использования нематериальных активов;
- наличие признаков обесценения основных средств;
- элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость);
- резерв, созданный в связи с судебным разбирательством;
- резерв под обесценение финансовых вложений.

### **2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

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

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

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

В частности, нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Предприятием результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Предприятия в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев). К нематериальным активам относятся патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор уступки (приобретения) патента, товарного знака и т.д.

Группой нематериальных активов считается совокупность объектов нематериальных активов одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования.

Учет нематериальных активов ведется на Предприятии по видам нематериальных активов в разрезе каждого инвентарного объекта.

В качестве инвентарного объекта нематериальных активов может признаваться также сложный объект, включающий несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности (например, мультимедийный продукт, единая технология).

Величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 04 «Нематериальные активы» включается в показатели строки 1110 «Нематериальные активы».

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности Предприятия на балансовом счете 04 «Нематериальные активы» по фактической стоимости, определенной по состоянию на дату принятия их к бухгалтерскому учету, т.е. в общей сумме связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Расходами на приобретение нематериальных активов расходы, непосредственно связанные с приобретением нематериального актива и обеспечением условий для использования актива в запланированных целях.

Все дополнительные расходы Предприятия, связанные с приобретением нематериального актива и осуществленные до момента постановки его на учет, включаются в первоначальную стоимость нематериального актива. Дополнительные расходы, возникшие после указанных событий, отражаются в составе прочих расходов.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

При оценке нематериальных активов по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, связанных с улучшением функционирования НМА.

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

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

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

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при принятии Предприятием объекта к бухгалтерскому учету комиссией, назначенной приказом Руководителя Предприятия.

Стоимость нематериальных активов погашается посредством амортизации.

Начисление амортизации начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухгалтерском учете (пп. а п. 38 ФСБУ 14/2022, п. 7 ПБУ 1/2008); прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

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

Организация проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов»,

введенным в действие на территории Российской Федерации приказом № 217н.

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

Общество выделяет следующие виды нематериальных активов: (оставить свои)

- 1) программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ);
- 2) базы данных;

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

<b>Вид нематериального актива</b>	<b>Срок</b>
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	9 лет
Прочие нематериальные активы	10 лет
Базы данных	От 1 года до 2 лет

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

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

## **2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ**

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

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

- а) по первоначальной стоимости;

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

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

<b>Группа</b>	<b>Срок</b>
Здания	От 10 лет 1 месяц до 30 лет 1 месяц
Сооружения	От 5 лет 1 месяц до 20 лет 1 месяц
Машины и оборудование (кроме офисного)	От 1 года 1 месяц до 30 лет 1 месяц
Офисное оборудование	От 1 года 1 месяц до 10 лет 1 месяц
Транспортные средства	От 3 лет до 5 лет 1 месяц

Производственный и хозяйственный инвентарь	От 5 лет 1 месяц до 7 лет 1 месяц
Другие виды основных средств	От 3 лет до 15 лет 1 месяц

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

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

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

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

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

Для каждой группы основных средств устанавливается линейный способ амортизации. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

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

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

## **2.6. УЧЕТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

### **У арендатора**

При применении упрощений (аренда  $\leq 12$  месяцев или предмет аренды  $\leq 300\,000$  руб.) арендные платежи признаются в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды,

что конкретизирует общий принцип «систематического подхода» из ФСБУ 25/2018.

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

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

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

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

#### У арендодателя

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

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

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

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

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

### 2.7. ОБЕСЦЕНЕНИЕ АКТИВОВ

Предприятие проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Предприятие проводит проверку капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Предприятие должно на конец каждого отчетного периода оценить, нет ли каких-либо признаков обесценения активов. В случае наличия любого такого признака Предприятие должно оценить возмещаемую сумму актива.

При оценке наличия признаков возможного обесценения активов Предприятие рассматривает следующие признаки:

Внешние	Внутренние
Значительные изменения в технических, правовых, рыночных условиях, негативно влияющие на компанию	Признаки физического и морального устаревания актива
Значительное снижение рыночной стоимости актива, в случае если это применимо для данного ОС (данное правило не применимо в случае, если данное ОС не является активным объектом рынка)	Существенно изменился экономический эффект от использования актива по сравнению с ранее имевшимися планами
Значительные изменения процентных ставок	Актив не используется, планируется прекратить или реструктурировать деятельность, в которой применялся актив, но есть уверенность, что актив может быть использован в другой деятельности
Сильное изменение условий, в которых используется (эксплуатируется) актив	Предприятия
Произошли изменения в отрасли, где	

	<b>Внешние</b>		<b>Внутренние</b>
Предприятие осуществляет деятельность		осуществляет основную	

По результатам проведения оценки признаков обесценения составляется Протокол комиссии, фиксирующий наличие следующих фактов:

- факт проведения анализа возможных признаков обесценения;
- перечисление признаков, согласно стандарту.
- иные признаки, которые могут относиться к конкретному предприятию и ее активам;
- вывод об отсутствии признаков или о наличии и необходимости проведения теста на обесценение.

Актив обесценивается, если его балансовая стоимость превосходит возмещаемую сумму (п. 8 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»). Согласно пункту 18 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», возмещаемая сумма – это наибольшая из двух величин:

- справедливая стоимость основного средства за вычетом затрат на выбытие;
- ценность его использования.

Если балансовая стоимость ниже возмещаемой, то обесценения нет, никаких записей в учете не производится.

Если же балансовая стоимость основного средства выше возмещаемой стоимости, то убыток от обесценения рассчитывается по формуле:

$$\text{Убыток от обесценения} = \text{Балансовая стоимость} - \text{Возмещаемая сумма}$$

В соответствии с п. 39 ФСБУ 6/2020 сумма обесценения не изменяет первоначальную стоимость основного средства, а показывается отдельно на счете учета 02.04 «Обесценение основных средств, учитываемых на счете 01».

Если при проверке на обесценение выяснится, что возмещаемая сумма по уцененному основному средству больше его балансовой стоимости, то убыток от обесценения подлежит восстановлению.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности балансовая стоимость основного средства определяется за вычетом суммы обесценения (п. 38, 39 ФСБУ 6/2020). Убыток от обесценения, отражается в составе прочих расходов, в соответствии с п.11 ПБУ 10/99 «Расходы организации» и п. 126 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

В отчете о финансовых результатах убыток от обесценения по основным средствам, которые учитываются по первоначальной стоимости, показываются по строке 2350 «Прочие расходы», восстановление убытка от обесценения – по строке 2340 «Прочие доходы».

## **2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ**

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

Ежегодно, перед составлением годовой отчетности производится проверка финансовых вложений на их обесценение. При наличии признаков устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений, общая сумма которого относится на

прочие расходы. Расчетная стоимость таких финансовых активов определяется на основании доступной Обществу информации.

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

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

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

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

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

## **2.9. ЗАПАСЫ**

### **2.9.1. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ**

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

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

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

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности, включая объекты, создаваемые в рамках договоров долевого участия и иных инвестиционных соглашений;
- готовая продукция – завершенные строительством объекты (квартиры, нежилые помещения, кладовые, машино-места), предназначенные для продажи.

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Затраты, связанные с незавершенным строительством, включают:

- затраты на строительство Объекта,
- арендная плата за земельный участок, на котором осуществляется строительство;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий, проведение соответствующих экспертиз;
- прочие затраты.

При осуществлении Предприятием деятельности в качестве застройщика в рамках инвестиционных проектов затраты на строительство (создание) Объектов строительства до окончания строительства учитываются Предприятием в составе «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе оборотных активов в разделе Запасы по строке 1210 «Незавершенное строительство».

Прямые затраты по проекту долевого строительства отражаются на счёте 08.33.1 «Прямые затраты по проекту долевого строительства, подрядным способом». В составе прямых расходов, которые формируют себестоимость построенных объектов недвижимости, отражаются:

- затраты на строительство Объекта,
- арендная плата за земельный участок, на котором осуществляется строительство;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий проведение соответствующих экспертиз;
- строительство, реконструкция в границах земельного участка, на котором осуществляется строительство, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
- другие расходы, непосредственно связанные с ходом строительства объектов недвижимости.

Затраты на содержание Застройщика, в том числе управленческие расходы включаются в состав затрат по проекту долевого строительства (пп.б, п.18 ФСБУ 5/2019) с отражением на счет 08.36 «Прочие затраты заказчика–застройщика» по мере возникновения.

Затраты заказчика-застройщика по оказанию услуг застройщика, учтенные на счете учета 08.36 «Прочие затраты заказчика-застройщика» учитываются до момента ввода в эксплуатацию объекта.

Учет расходов после завершения момента формирования себестоимости Объекта строительства, возведенного в рамках заключенных договоров долевого участия или иных инвестиционных соглашений, производится в периоде получения документа на счете учета 20.01 «основное производство».

После ввода Объектов в эксплуатацию текущие расходы, относящиеся к переданным помещениям по введенным Объектам, учитываются на счетах 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу», 91.02 «Прочие расходы» с отнесением в состав управленческих (общехозяйственные расходы) и коммерческих (расходы на продажу) расходов ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

В составе готовой продукции отражаются законченные производством продукция.

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

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности, включая объекты, создаваемые в рамках договоров долевого участия и иных инвестиционных соглашений;
- готовая продукция – завершенные строительством объекты (квартиры, нежилые помещения, кладовые, машиноместа), предназначенные для продажи.

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

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

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

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

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

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

## **2.9.2. РЕЗЕРВЫ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ**

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

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

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

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде при признании выручки от продажи запасов. Резерв под обесценение материалов, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов). Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату.

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

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

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

## **2.10. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ**

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

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. При продаже продукции на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки оплаты, дебиторская задолженность принимается к бухгалтерскому учету с включением в нее суммы процентов за предоставленную отсрочку, если эта сумма была определяемой на момент признания задолженности. В ином случае сумма процентов относится на выручку от продажи в момент получения оплаты.

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

## **2.11. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ**

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

Резервный капитал не создается.

## **2.12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ**

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов:

После ввода Объектов в эксплуатацию текущие расходы, относящиеся к непередаваемым помещениям по введенным Объектам, учитываются на счетах 26, 44, 91.02. Расходы на услуги банков, относящиеся к обслуживанию кредитов по целевому финансированию, относятся на счет 08.36 и подлежат дальнейшему распределению, согласно установленной Учетной политикой методики.

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

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

## **2.13. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ**

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

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

## **2.14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

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

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

Оценка величины оценочного обязательства.

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

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

## 2.15. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

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

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

Доходы Предприятия подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

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

К прочим доходам относятся:

- доходы от реализации основных средств и прочего имущества;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- доходы, связанные с ликвидацией основных средств;
- доходы от уступки права требования;
- доходы, связанные с участием в других организациях;
- курсовые разницы;
- доходы по депозитам;
- процентные доходы;
- штрафы, пени, неустойки;
- прочие доходы, не относящиеся к обычным видам деятельности.

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

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

Финансовый результат (прибыль) Застройщика определяется по окончании строительства при выполнении всех нижеизложенных условий:

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

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

Расходы в виде суммы начисленного налога на имущество предприятий учитываются:

- для имущества, приобретенного для расселения, либо объектов, подлежащих сносу, на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов» и списываются в состав расходов в порядке, установленном в разделе Распределение затрат по строительству многоквартирных жилых домов настоящей Учетной политики;

- для имущества, полученного в результате строительства, на счете 26 «Общехозяйственные расходы», если получено последнее РНВ проекта, либо на счете 44 «Расходы на продажу», если строительство проекта не завершено и списываются в состав расходов ежеквартально;

- для имущества, сдаваемого в аренду, на счете 91.02 «Прочие расходы» и списываются в состав расходов ежеквартально.

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

– уплачиваемые в связи с несвоевременной уплатой налога на прибыль учитываются на счете 99 «Прибыли и убытки», в отчете о финансовых результатах отражаются по строке 2460 «Прочее»;

– уплачиваемые в связи с несвоевременной уплатой страховых взносов и иных налогов учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

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

## **2.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

Существенным событием признается:

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

## **III. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ**

### **3.1. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ**

В 2025 году Обществом были внесены следующие изменения в учетную политику в связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Общество изменило представление следующих статей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах:

- 1) Проценты по займам, выданным со сроком погашения более 12 месяцев переклассифицированы из строки 1230 «Дебиторская задолженность» в состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы»:

в тыс. руб.

Статья бухгалтерского баланса	Сальдо на 31.12.2024 (баланс за 2024 год) (до пересчета)	Сальдо на 31.12.2024, (баланс за 2025 год) (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2024 г. (отклонение)	Сальдо на 31.12.2023, (баланс за 2024 год) (до пересчета)	Сальдо на 31.12.2023, (баланс за 2025 год) (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2023 г. (отклонение)
1190 «Прочие внеоборотные активы»	-	91 524	91 524	-	34 962	34 962
<b>1100 Итого по разделу I</b>	<b>767 239</b>	<b>858 763</b>	<b>91 524</b>	<b>781 803</b>	<b>816 765</b>	<b>34 962</b>
1230 «Дебиторская задолженность»	2 948 219	2 856 695	(91 524)	2 480 046	2 445 084	(34 962)
<b>1200 Итого по разделу II</b>	<b>24 153 674</b>	<b>24 062 150</b>	<b>(91 524)</b>	<b>24 039 200</b>	<b>24 004 238</b>	<b>(34 962)</b>
<b>1600 Баланс</b>	<b>24 920 913</b>	<b>24 920 913</b>	<b>-</b>	<b>24 821 003</b>	<b>24 821 003</b>	<b>-</b>

2) Произведена реклассификация задолженности в связи с применением понятия операционного цикла по гарантийным удержаниям по договорам подряда с пересчетом сравнительных показателей бухгалтерского баланса:

в тыс. руб.

Статья бухгалтерского баланса	Сальдо на 31.12.2024 (баланс за 2024 год) (до пересчета)	Сальдо на 31.12.2024, (баланс за 2025 год) (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2024 г. (отклонение)	Сальдо на 31.12.2023, (баланс за 2024 год) (до пересчета)	Сальдо на 31.12.2023, (баланс за 2025 год) (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2023 г. (отклонение)
1450 «Прочие долгосрочные обязательства» в том числе:	101 861	-	(101 861)	952 658	-	(952 658)
<b>1400 Итого по разделу IV</b>	<b>10 706 582</b>	<b>10 604 721</b>	<b>(101 861)</b>	<b>14 373 254</b>	<b>13 420 596</b>	<b>(952 658)</b>
1520 Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 628 960	5 730 821	(101 861)	3 700 127	4 652 785	(952 658)
<b>1500 Итого по разделу V</b>	<b>14 245 608</b>	<b>14 347 469</b>	<b>(101 861)</b>	<b>10 447 749</b>	<b>11 400 407</b>	<b>(952 658)</b>
<b>1700 Баланс</b>	<b>24 920 913</b>	<b>24 920 913</b>	<b>-</b>	<b>24 821 003</b>	<b>24 821 003</b>	<b>-</b>

## IV. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### 4.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Наличие и движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме, Таблица 3.1.

Информация об амортизируемых и не амортизируемых нематериальных активах, созданных самим Обществом, представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме, Таблица 3.3.

Информация о незаконченных операциях по приобретению и созданию нематериальных активов (капитальных вложениях в объекты нематериальных активов) представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме, Таблица 3.5.

По состоянию на «31» декабря 2025г. признаки обесценения объектов НМА не выявлены. Руководство считает, что геополитическая напряженность не должна рассматриваться как индикатор потенциального обесценения нематериальных активов Общества, и не проводило отдельный тест на обесценение нематериальных активов, за исключением ежегодного тестирования нематериальных активов.

#### **4.2 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

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

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

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

Оценки Общества не существенно отличаются от предыдущих оценок.

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

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

#### **4.3 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ**

Структура и движение финансовых вложений и иное их использование за отчетный и предшествующий периоды представлено в таблицах 5.1 и 5.2 табличных пояснений.

Общество провело проверку на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, по результатам которой принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2025 года.

Признаки устойчивого снижения стоимости финансовых вложений на 31.12.2025 года отсутствуют.

#### 4.4. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих внеоборотных активов отражены проценты по долгосрочным займам выданным.

Вид актива	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Проценты по долгосрочным займам выданным	105 146	91 524	34 62

#### 4.5. ЗАПАСЫ

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

Признаки обесценения запасов на отчетную дату не выявлены, застройщик оценивает объекты незавершенного строительства на отчетную дату по фактической себестоимости согласно п.29 ФСБУ 5/2019, в связи с этим Резерв под обесценение не создавался.

#### 4.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма дебиторской задолженности по расчетам с покупателями в размере 18 998 тыс. руб. (31 декабря 2024г.: 32 327 тыс. руб., 31 декабря 2023 г.: 74 214 тыс. руб.).

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов составили по состоянию на 31.12.2025 г. – 215 057 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024 г. – 1 695 974 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2023 г. – 1 155 697 тыс. руб.

#### 4.7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 31 декабря денежные средства и денежные эквиваленты включают:  
*тыс. руб.*

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	8 829	1 352 023	3 844 437
<b>Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств и бухгалтерского баланса</b>	<b>8 829</b>	<b>1 352 023</b>	<b>3 844 437</b>

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества открыты кредитная линия в банке ПАО Сбербанк:

- на сумму 38 308 267 тыс. руб. по договору № 380F00AMD-002 от 10.02.2023,
- на сумму 6 764 609 тыс. руб. по договору № 380B008UG от 31.08.2022,
- на сумму 16 516 931 тыс. руб. по договору № 6812 от 22.07.2019,
- на сумму 2 400 000 тыс. руб. по договору № 380F00AMD-001 от 22.11.2022. Согласно условиям договоров о кредитной линии сумма неснижаемого остатка и минимальные ежемесячные обороты денежных средств отсутствуют.

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

### ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

По строкам 4119, 4129 отчета о движении денежных средств отражены следующие прочие поступления и платежи:

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
<b>Строка 4119 «Прочие поступления», в т.ч.:</b>		
Прочие поступления по текущим операциям	319 419	277 769
<b>Строка 4129 «Прочие платежи»</b>		
Возвраты покупателям	6 782	270
Услуги банков	64 915	10 930
Штрафы, пени, неустойки	113 173	365 803
Госпошлины	6 064	793
Прочие платежи (НДС свернуто)	884 934	856 795

### **Информация о денежных потоках:**

Информация о существенных денежных потоках Общества с организациями, являющимися дочерними, зависимыми и основными, в Отчете о движении денежных средств:

тыс. руб.

№	Наименование показателя	За 2025 г.	в т.ч. по материнским компаниям за 2025 г.	За 2024 г.	в т.ч. по материнским компаниям за 2024 г.
4210	<i>Денежные потоки от инвестиционных операций</i>				
4213	От возвратов предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	2 092 212	1 565 164	586 374	122 784
4310	<i>Денежные потоки от инвестиционных операций</i>				
4311	Получение кредитов и займов	2 143 305	2 143 305	907 291	795 291

#### 4.8. УСТАВНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

	Уставный капитал (тыс. руб.)	Доли, принадлежащие Обществу	Доли, выкупленные дочерними и зависимыми предприятиями
На 31 декабря 2023 г.	1 600 010	-	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	0	-	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	0	-	-
На 31 декабря 2024 г.	1 600 010	-	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	0	-	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	0	-	-
На 31 декабря 2025 г.	1 600 010	-	-

Резервный капитал не формировался.

#### Сумма дивидендов, начисленных в отчетном периоде

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

#### 4.9. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Структура и движение кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 8.1 табличных пояснений., а информация о просроченной кредиторской задолженности - в таблице 8.2. Заемные средства по состоянию на 31 декабря включали:

Наименование	2025 год		2024 год		2023 год	
	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства
Кредиты банков	1 354 335	1 690 076	3 478 128	8 650 360	11 956 914	1 174 506
Прочие займы	-	1 402 147	26 525	1 172 770	-	728 751
<b>Итого заемные средства</b>	<b>1 354 335</b>	<b>3 092 223</b>	<b>3 504 653</b>	<b>9 823 130</b>	<b>11 956 914</b>	<b>1 903 257</b>

тыс. руб.

Задолженность по начисленным, но не оплаченным процентам, учтена в составе кредиторской задолженности.

Сумма начисленных процентов и прочих расходов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы и в стоимость инвестиционных активов, в 2025 году составила 91 322 тыс. руб. и 998 016 тыс. руб. соответственно, а в 2024 году – 73 672 тыс. руб. и 603 652 тыс. руб. соответственно.

#### 4.10. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

#### 4.11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Структура и движение кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 8.1 табличных пояснений. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

#### 4.12. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря в составе прочих обязательств отражены:

Виды обязательств	2025 г.		2024 г.		2023 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Обязательства по договорам долевого участия по целевому финансированию	-	14 152 531	-	4 965 112	-	5 508 488
<b>Итого</b>		14 152 531		4 965 112		5 508 488

тыс. руб.

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

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, не включая коммерческие и управленческие расходы	Валовая прибыль
Реализация объектов недвижимости	1 274 300	(745 144)	529 156
<b>Итого за 2025 г.</b>	<b>1 274 300</b>	<b>(745 144)</b>	<b>529 156</b>
Реализация объектов недвижимости	2 796 226	1 279 984	1 516 242
<b>Итого за 2024 г.</b>	<b>2 796 226</b>	<b>1 279 984</b>	<b>1 516 242</b>

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

#### 4.14. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В 2025 и 2024 годах прочие доходы и расходы включали в себя следующее:

тыс. руб.		
<b>Прочие доходы</b>	<b>2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
Сдача имущества в аренду или субаренду	427	
Иная операционная деятельность	29 275	46 987
Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	153 307	55 592
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>183 009</b>	<b>102 579</b>

тыс. руб.		
<b>Прочие расходы</b>	<b>2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	-	(55 592)
Отчисления в резервы под оценочные обязательства/резервы предстоящих расходов	(405 759)	(28 388)
Иная операционная деятельность	(13 354)	(411 161)
Штрафы, пени	(85 804)	(676 715)
Прочие расходы	-	1005
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>(504 917)</b>	<b>(1 172 861)</b>

Расшифровка процентов к получению:

тыс. руб.		
<b>Проценты к получению</b>	<b>Проценты за 2025 г.</b>	<b>Проценты за 2024 г.</b>
Проценты к получению по выданным займам	55 900	59 094
<b>Итого проценты к получению</b>	<b>55 900</b>	<b>59 094</b>

Расшифровка процентов к уплате:

тыс. руб.		
<b>Проценты к уплате</b>	<b>Проценты за 2025 г.</b>	<b>Проценты за 2024 г.</b>
Проценты к уплате по кредитам и займам	(380 216)	(207 134)
<b>Итого проценты к уплате</b>	<b>(380 216)</b>	<b>(207 134)</b>

#### 4.15 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

*Информация об отложенных налогах:*

Баланс временных разниц	Сальдо 31 декабря 2023 г.	Корректиро в-ки прошлых периодов	Изменения 2024 г.	Сальдо 31 декабря 2024 г.	Корректир ов-ки прошлых периодов	Изменения 2025 г.	Сальдо 31 декабря 2025 г.
Итого временные разницы	1 390 386	-	130 395	1 012 213	-	(173 150)	1 174 325
Применимая ставка налога	20%	20%	20%	20%	25%	25%	25%
Итого ОНА/ОНО по временным разницам [1]	414 726	-136 649	-75 635	253 053	-	43 287	293 581
Изменения применяемых налоговых ставок (до 25%) [2]		X	50 611	0	-	X	X
Итого отложенный налог на прибыль [3] = [1] + [2]	414 726	-136 649	-25 024	253 053	2 759	43 287	293 581

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

		За 2025 г.	За 2024 г.
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	[1]	<b>(173 150)</b>	<b>130 395</b>
Ставка налога на прибыль, %	[2]	25%	20%
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на	[3] = [1] * [2]	43 287	(75 635)

прибыль			
<b>Постоянный налоговый расход (доход)</b>	[4]	<b>2 759</b>	<b>(86 037)</b>
Пересчет отложенных налогов за счет изменения ставки налога на прибыль (до 25%)	[5]	X	
<b>Расход (доход) по налогу на прибыль</b>	[6] = [3] + [4] + [5]	<b>40 528</b>	<b>(161 673)</b>

#### Сальдо единого налогового счета

По состоянию на 31.12.2025 составляет 65 019 тыс. руб.

### 4.16. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

#### Бенефициарные владельцы Общества

В результате принятия предусмотренных Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" мер по идентификации бенефициарных владельцев бенефициарный владелец не выявлен, бенефициарным владельцем признан единоличный исполнительный орган – генеральный директор Унчиков Дмитрий Владимирович, ИНН 771977114545.

#### Основное хозяйственное общество и преобладающие хозяйственные общества

Основным хозяйственным обществом является МИЦ РЕГИОН ООО (7751517356/501701001) (доля владения 100%).

Контроль над Обществом (непосредственно или через третьи лица) осуществляет ПАО «ГК «САМОЛЕТ». Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Наименование	Характер отношений
Основное хозяйственное общество	Владеет 100% уставного капитала Общества
Преобладающее хозяйственное общество	Контролирует и оказывает значительное влияние через цепочку владения 75% долями в Обществе, входит в группу лиц компании
Основной управленческий персонал организации	Должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества
Другие связанные стороны	Принадлежат к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество. Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании опубликован на сайте <a href="http://www.e-disclosure.ru">http://www.e-disclosure.ru</a> в рамках раскрытий по компании ПАО «ГК «Самолет».

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Наименование	Характер отношений
ООО «МИЦ «Регион»	Контролирует, владеет 100% уставного капитала Общества
Унчиков Д.В.	Генеральный директор
ПАО "ГК "САМОЛЕТ"	Контролирует и оказывает значительное влияние, входит в группу лиц компании
ООО МЕГАСТРОЙ-МО	не оказывает влияния, входит в группу лиц компании
САМОЛЕТ-НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО	не оказывает влияния, входит в группу лиц компании
СЗ САМОЛЕТ-ТОМИЛИНО	не оказывает влияния, входит в группу лиц компании
САМОЛЕТ-ГОСТЕПРИИМСТВО	не оказывает влияния, входит в группу лиц компании
САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ	не оказывает влияния, входит в группу лиц компании

Расчеты по операциям Организации со всеми связанными сторонами производятся денежными средствами, задолженность является текущей. Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон не было. Полный перечень операций со связанными сторонами раскрыт в Приложении №1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Вознаграждение основному управленческому персоналу Общества**

К основному управленческому персоналу организации относится генеральный директор.

### **Вознаграждения основному управленческому персоналу**

тыс. руб.

<b>Виды выплат</b>	<b>2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
Краткосрочные вознаграждения*	11 515	10 529
Долгосрочные вознаграждения**, в том числе:	-	-
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	-	-
- иные долгосрочные вознаграждения	-	-
<b>Итого краткосрочных и долгосрочных вознаграждений</b>	<b>11 515</b>	<b>10 529</b>

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

\*\* долгосрочные и иные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, а именно вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; иные долгосрочные вознаграждения).

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

## **4.17. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ**

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

### **Обеспечения выданные**

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

Организация, по обязательствам перед которой выдано обеспечение	Сумма обеспечения (залоговая стоимость имущества/активов) на 31 декабря			Характер обязательств, под которые выдано обеспечение	Вид обеспечения (в т.ч. вид имущества, переданного залог)	Срок действия обеспечения
	2025 г.	2024 г.	2023 г.			
ПАО Сбербанк	60 515 126	47 149 938	44 674 354	Договор залога	Договор ипотеки	2026 год
<b>ИТОГО</b>	<b>60 515 126</b>	<b>47 149 938</b>	<b>44 674 354</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с этими обеспечениями выданными, обеспечения выданы за компании.

#### **Обеспечения полученные**

Средства по договорам долевого участия на расчетный счет не поступают. Денежные средства дольщик размещает на специальном счете эскроу в уполномоченном банке, после получения из банка уведомления о поступлении денежных средств на счета эскроу, Общество отражает их на забалансовом счете 008. Полученные обеспечения обязательств за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 9 табличных пояснений.

#### **4.18. СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ**

Показатели	тыс. руб.		
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Уставный капитал, тыс. руб.	1 600 010	1 600 010	1 600 010
Чистые активы, тыс. руб.	(163 900)	(31 277)	0

Чистые активы Организации на 31.12.2025 меньше уставного капитала. Показатель имеет устойчивое отрицательное значение на протяжении двух последовательных отчетных периодов. Однако оснований для негативного прогноза по непрерывности деятельности у Общества нет. Наличие убытка обусловлено видом деятельности Общества, связанной с долгосрочным периодом строительства.

#### **4.19. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Общество имеет отрицательные значения чистых активов на 31.12.2025 г., на 31.12.2024 г., Общество понесло чистый убыток по состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. Отрицательный финансовый результат по итогам деятельности за 2025 год связан с видом деятельности Общества из-за долгосрочного периода строительства.

Несмотря на то, что перечисленные выше факты свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, нами предпринимаются следующие меры:

- осуществление контроля за уровнем затрат и сроками реализации проекта;
- обеспечение финансирования за счет привлеченных средств;
- проведение мероприятий по оптимизации расходов и повышению эффективности управления проектом.

Согласно имеющейся финансовой модели проекта, строительство объектов недвижимости осуществляется согласно фазам определенной очереди: фаза 3-3 очередь 1 этап (дома 32, 33), фаза 4 – 3 очередь 2 этап (дом 34), фаза 5 – 4 очередь 1 этап (дома 7, 8, 9), фаза 6 – 4 очередь 2 этап (дом 6). В 2026-2027 гг. Обществом будет выведен финансовый результат по построенным объектам недвижимости фаза 4, 5 и 6, так как все квартиры планируется передать дольщикам. Ожидаемая сумма прибыли составит 3 962 015 тыс. руб., что приведет к покрытию отрицательных чистых активов Общества.

Общество будет продолжать осуществлять непрерывно свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и последующих лет, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов; активы и обязательства учитываются на том основании, что Организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

## 4.20. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Деятельность Общества подвергает его следующим видам риска:

### *Риск изменения процентных ставок*

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

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

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

### *Рыночный риск и условия ведения деятельности Общества*

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

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

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

### *Налоговые риски*

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

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

С целью исключения нарушений налогового законодательства в Обществе осуществляется регулярный мониторинг изменений в налоговом законодательстве, анализ судебной практики в области налогообложения, анализ заключаемых договоров на предмет исключения положений, учет которых может привести к ошибкам и неточностям при



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1: СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ К П. 3.16 ПОЯСНЕНИЙ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

Связанная сторона	Вид операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям	Данные за 2025 г.		Данные за 2024 г.	
			Объем операции	Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.	Объем операции	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.
<b>Кредиторская задолженность, тыс.руб.</b>						
ГК САМОЛЕТ ПАО	Заём полученный	Согласно договору 31.12.2029г.	2 460 917,00	1 664 902,00	891 933,00	769 149,00
	Услуги поручительства	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	1 103 013,00	1 515 890,00	551 507,00	551 507,00
МИЦ РЕГИОН ООО (7751517356/501701001)	Договор оказания услуг	После выполнения работ	-	23 199,00		
ООО МЕГАСТРОЙ-МО	Услуги подряда	По выполнению работ	5 356 645,00	204 535,00	4 896 399,00	114 490,00
САМОЛЕТ-НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО	Коммерческие услуги	Согласно договору ежемесячно	505 655,00	36 404,00	661 388,00	32 007,00
СЗ САМОЛЕТ-ТОМИЛИНО ООО	Уступка прав требования	По срокам указанным в календарном плане выполнения работ	14 276,00	7 138,00	-	-
САМОЛЕТ-ГОСТЕПРИИМСТВО ООО	Агент по перевыставлению общих расходов группы компаний	Согласно договору ежемесячно	12 936,00	4 646,00	1 940,00	670,00
САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ ООО	Закупка инвентаря и материалов	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	13 214,00	2 318,00	28 781,00	10 509,00
КЕДР ООО (9705166330/770301001)	Договор займа	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	23 087,00	179 532,00	21 142,00	156 445,00
ГК МИЦ ООО УК (7727606982/775101001)	Договор строительный	По выполнению работ	-	-	-	2 178 097,00
	Договор займа	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами			140 657,00	224 317,00
МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ СЗ ООО (7734625150/501701001)	Договор займа	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	9 558,00	131 643,00	202 718,00	179 967,00
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ХОРОШЕВСКАЯ-19 АО (7714011554/775101001)	Договор займа	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	12 409,00	1 042,00	28 813,00	215 119,00
САМОЛЕТ-ПРОГРЕСС ООО (7731317983/775101001)	Договор строительный	Согласно договору ежеквартально	572 115,00	-		-

МИЦ-БЕТА ООО (7705921243/775101001)	Договор уступки	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	1 663 931,00	-	-	-
СМТ-СТРОЙ ООО (5027281502/502701001)	Договор подряда	По выполнению работ	-	-	321 406,00	9 279,00
Прочие	Прочие услуги		502 776,00	231 873,00	406 132,00	196 623,00
<i>Дебиторская задолженность, тыс. руб.</i>						
ООО МЕГАСТРОЙ-МО	Услуги подряда	По выполнению работ	4 866 444,00	150 513,00	5 331 583,00	550 569,00
МИЦ-РАЗВИТИЕ ООО (9705147633/775101001)	Договор займа	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	14 806,00	116 058,00	1 000,00	101 251,00
	Договор субаренды	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	-	198,00	-	197 600,00
НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО (5017116362/501701001)	Договор займа	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	28 188,00	213 293,00	25 808,00	185 106,00
МИЦ-БЕТА ООО (7705921243/775101001)	Договор уступки	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	831 965,00	-	-	831 965,00
ГК МИЦ ООО УК (7727606982/775101001)	Договор строительный	По выполнению работ	2 419 975,00	-	-	-
ГК САМОЛЕТ ПАО	Услуги поручительства	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	138 630,00	-	-	-
	Договор займа	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	1 565 164,00	-	-	-
МИЦ РЕГИОН ООО (7751517356/501701001)	Договор займа	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	802,00	-	-	-
САМОЛЕТ-НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/502701001)	Коммерческий договор	Согласно договору ежемесячно	501 259,00	-	654 761,00	-
САМОЛЕТ-ПРОГРЕСС ООО (7731317983/775101001)	Договор строительный	По выполнению работ	423 237,00	-	330 034,00	149 017,00
СМТ-СТРОЙ ООО (5027281502/502701001)	Договор подряда	По выполнению работ	164 587,00	69 740,00	368 596,00	56 468,00
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ХОРОШЕВСКАЯ-19 АО (7714011554/775101001)	Договор займа	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами	226 487,00	6 070,00	-	-
МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ СЗ ООО (7734625150/501701001)	Договор займа	Согласно договору до полного исполнения своих обязательств сторонами			566 883,00	
Прочие	Прочие услуги		246 505,00	69 231,00	342 937,00	10 669,00

