

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПБ РЕНОВАЦИЯ СЛАВЯНКА-6» за 2025 г.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ «о бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При подготовке отчетности ООО "СЗ "СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6", не отступало от способов ведения бухгалтерского учета, установленных федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Валютой составления отчетности является российский рубль. Данные в отчетности приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

1. Общие сведения

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6»;

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6»;

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» зарегистрировано 22.09.2022 года;

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1227800124991;

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7840102025 ;

Место нахождения: 191119, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Владимирский округ, ул Марата, д. 69-71, литера А, помещ. 39-Н;

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» по состоянию на 31.12.2025 года не имеет филиалы и обособленных подразделений.

Генеральный директор – Кужиев Сергей Петрович, является единоличным исполнительным органом ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» с 22.09.2022г. по настоящее время , согласно Решения №10-25 от 09.10.2025г. (продление полномочий до 21.09.2028г.)

Среднесписочная численность работников в 2025 г. составила 157 человек (в 2024 г. 147 человек)

Уставный капитал ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» составляет 10 тыс. руб.

Решения об изменении размера уставного капитала в 2025 году не принимались.

Участниками Общества на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. являются:

Название юр.лица/ФИО	Доля в УК	Стоимость доли, в рублях
ООО СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ»	100 %	10 000,00
Всего		10 000,00

Состав Участников в отчетном периоде не изменялся.

Согласно Уставу Общества органами управления являются:

-Общее собрание участников Общества – высший орган Общества

-Единоличный исполнительный орган Общества

Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу – Генеральный директор.

Сведения об участниках Общества приведены в пояснении п.7.4 Раздела 7 Пояснений «Информация о связанных сторонах».

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 г. подлежит утверждению Общим собранием участников Общества, срок утверждения еще не определен.

Бухгалтерская отчетность Общества подлежит обязательному аудиту на основании статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Аудит годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» проводится аудиторской организацией ООО «Галс» (ОГРН 1069847542577, ОРНЗ 12006106323).

2. Основные виды экономической деятельности

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» осуществляет основной вид деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2.

В соответствии с разрешениями на строительство Общество осуществляет возведение многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой и объектов социального назначения 6 и 7 очереди Проекта «ЖИВИ! В Рыбацком!».

3. Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет и составление отчетности осуществлялись с использованием автоматизированной программы бухгалтерского учета 1С (версия 8.3), 1С. Бит.Финанс, 1С-КОРП

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

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

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 неуказании 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.

Учетная политика на 2025 г. утверждена приказом № 4059/24 от 26 декабря 2024 г. ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» не имеет выделенных на самостоятельный баланс филиалов.

При формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» применяет унифицированные формы первичных учетных документов, в случае их отсутствия применяются первичные документы, соответствующие требованиям ст. 9 Федерального закона РФ № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете».

Инвентаризация активов и обязательств, проводится не реже, чем 1 раз в год.

Критерии существенности для раскрытия информации

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

Для формы «Бухгалтерский баланс»:

- пять и более процентов по отношению к статье отчетности в случае, если сумма статьи отчетности составляет более десяти процентов от валюты баланса;
- пять и более процентов по отношению к валюте баланса в случае, если сумма статьи отчетности составляет менее десяти процентов от валюты баланса.

Для иных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности: показатель признается существенным при –пять и более процентов от общего итога соответствующих данных за отчетный период;

Для денежных потоков между Предприятием и являющимися по отношению к нему дочерними, зависимыми или основными обществами составляет десять и более процентов от валюты баланса (п. 20 ПБУ 23/2011).

Способы оценки нематериальных активов (по группам)

В соответствии с п. 13 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Общество установило лимит стоимости списания для нематериальных активов в сумме 100 тыс. руб. за единицу. Затраты на приобретение и создание активов стоимостью ниже указанного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты нематериальных активов по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В соответствии с п. 40 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования, то есть по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, амортизация не начисляется. Общество проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности. Амортизация таких нематериальных активов начинает начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования.

Начисление амортизации начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухгалтерском учете.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта нематериальных активов определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объектов нематериальных активов ежегодно проверяются Обществом на соответствие условиям использования объектов нематериальных активов. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения элементов амортизации.

Сроки полезного использования нематериальных активов в целях начисления амортизации (в годах):

Нематериальные активы	Сроки полезного использования
Программы ЭВМ	От 1 до 10 лет
Базы данных	От 1 до 2 лет
Другие НМА	От 1 до 10 лет

При оценке нематериальных активов по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 14/2022.

Способы оценки основных средств и капитальных вложений

Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Общество установило лимит стоимости списания активов для основных средств в сумме 100 тыс. руб. за единицу.

Затраты на приобретение и создание активов стоимостью ниже указанного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация рассчитывается с использованием линейного метода на протяжении следующих расчетных сроков полезного использования активов:

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

В соответствии с п. 33 ФСБУ 6/2020 начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета).

Общество пересматривает расчетную оценку ликвидационной стоимости и сроков полезного использования основных средств по крайней мере один раз в год. В частности, при оценке ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости Общество учитывает порядок использования основных средств, оценку технического состоянию основных средств, планы по замене и прочие обстоятельства.

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.

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

Обязательная инвентаризация основных средств (собственных и арендованных), в том числе инвестиционной недвижимости, и прав пользования активом проводится один раз в 3 года.

Информация об ином использовании объектов основных средств, в том числе:

- балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации;

балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование

Учет целевого финансирования

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при привлечении денежных средств участников долевого строительства по объектам, каждому участнику (депоненту) уполномоченный банк (эскроу-агент) открывает счет эскроу. Этот счет предназначен для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их застройщику (бенефициару).

В момент регистрации договора долевого участия, в бухгалтерском учете формируются обязательства Застройщика перед Дольщиком по передаче объекта долевого участия

в разрезе каждого договора долевого участия, которые в бухгалтерском балансе отражаются развернуто до раскрытия счетов эскароу.

Денежные средства, привлеченные от участников долевого строительства, в т.ч. на счета эскароу, являются средствами целевого финансирования.

Обязательства, возникшие в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскароу, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих краткосрочных обязательств по строке «Целевое финансирование по договорам долевого участия».

Дебиторская задолженность, образованная в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскароу, отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе оборотных активов по отдельной строке, в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной дебиторской задолженности, поскольку ее срок погашения не превышает обычный операционный цикл.

Передача объекта долевого строительства Долящику осуществляется на основании акта приема передачи.

Затраты аккумулируются до момента определения финансового результата, после наступления данного события объекты недвижимости переводятся в состав готовой продукции.

По факту выполнения обязательств перед Участниками долевого строительства, отражается факт передачи объектов строительства на основании подписанных актов приема-передачи.

Превышение суммы денежных средств, полученных Обществом от участников долевого строительства над фактическими затратами по реализации инвестиционного проекта, является суммой экономии застройщика и формирует доход Общества по обычным видам деятельности.

Финансовый результат (прибыль) Застройщика определяется по окончании строительства на дату подписания документа(-ов) о передаче объектов долевого строительства. Передача объекта строительства и принятие его участником долевого строительства или покупателем осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Для вновь вводимых объектов жилого строительства в качестве дополнительного условия возможности определения финансового результата может выступать факт формирования полной себестоимости объекта строительства в рамках целевого расходования денежных средств участников долевого строительства.

При передаче участникам долевого строительства объектов недвижимости до момента появления возможности определить сумму экономии застройщика используется промежуточный счет 86.33.5, который отражается в отчетности по строке 1550 Прочие краткосрочные обязательства, поскольку планируемый срок определения суммы экономии Застройщика не превышает обычный операционный цикл.

Денежные средства, поступившие на счета эскароу не являются собственностью застройщика.

Способ оценки запасов и расчета себестоимости запасов

Под запасами понимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Предприятия, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемый от наиболее ранних из дат:

- приобретения земельных участков, 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 и/или изыскательские работы,
- до даты определения финансового результата последнего объекта строительства, включая передачу объектов социальной инфраструктуры.

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

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

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов.

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

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

Затраты, связанные с незавершенным строительством, включают:

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

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

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

Себестоимость запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга (объекты недвижимости), а также запасов, учитываемых в специальном порядке (драгоценные металлы, драгоценные камни), рассчитывается в отношении каждой единицы учета запасов.

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

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

Долгосрчные и краткосрочные обязательства

Учет краткосрочных и долгосрочных активов и обязательств ведется в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства предоставляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные. Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемого датой разрешения на строительство до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Расчеты с дебиторами

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

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

При оценке дебиторской задолженности на предмет оценки рисков в погашении должником долга и необходимости создания резерва по сомнительным долгам учитывается:

- нарушение должников сроков исполнения обязательств

- отсутствия обеспечения долга

- возбуждение процедуры банкротства (записи о ликвидации или предстоящем исключении должника из ЕГРЮЛ).

Величина резерва по сомнительным долгам определяется на основании профессионального суждения о возможности погашения долга должником. Резерв может создаваться в размер от 0% до 100% просроченной задолженности.

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.

Расходы будущих периодов

Расходы будущих периодов –это затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

Расходы будущих периодов подлежат списанию путем их обоснованного распределения между отчетными периодами в порядке, установленном организацией, в течение периода, к которому они относятся. Таким образом, при наличии у организации расходов, относящихся к следующим отчетным периодам, она, как и ранее, вправе учитывать их в составе расходов будущих периодов.

Предприятие относит к расходам будущих периодов.

По статье «Расходы будущих периодов» учитываются следующие виды расходов:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные платежи списываются на расходы в течение срока действия лицензионного договора. В случае, если договором срок не установлен, то срок устанавливается приказом руководителя;

- расходы на страхование, если по условиям договора, заключенного на срок более одного отчетного периода, предусмотрена уплата страхового взноса разовым платежом. Данные расходы признаются равномерно в течение срока действия договора пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде.

- вложения, произведенные в будущие проекты. Данные расходы подлежат списанию в момент реализации, либо в момент признания таких вложений не приносящими экономические выгоды в будущем;

- иные аналогичные расходы.

В Бухгалтерском балансе расходы будущих периодов, сроком свыше 12 месяцев отражаются по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», со сроком 12 месяцев и менее в строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Платежи по договорам страхования в счет будущих страховых периодов отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность» в составе прочих дебиторов.

Учет аренды

При учете аренды Общество руководствуется положениями ФСБУ 25/2018 (с учетом применения права, установленного п. 11) и положениями Международного стандарта финансовой отчетности IFRS 16 «Аренда», применяемыми при составлении отчетности по МСФО (пп. 2, 4 ст. 20, п. 4 ст. 24, п. 3 ч. 2 ст. 25 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, п. 7.1 ПБУ 1/2008).

Это обеспечивает дополнительную детализацию и единообразие учетных подходов, в частности, при определении права контроля над активом и компонентов договора.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

В договорах аренды земельных участков, предусматривающих строительство, фиксированная часть арендной платы за первый год признается неарендным компонентом

(платой за услугу по смене вида разрешенного использования). Данная сумма капитализируется в стоимости инвестиционного актива. Данный подход конкретизирует общие правила ФСБУ 25/2018. В целях практичности иные неарендные компоненты (например, услуги по обслуживанию) отдельно не выделяются; договор рассматривается как единый компонент аренды.

Договоры аренды, в которых арендные платежи привязаны исключительно к кадастровой стоимости объекта и не имеют «рыночного» характера, не признаются в качестве аренды в смысле IFRS 16 и, соответственно, к ним не применяется единая модель учета, предусмотренная ФСБУ 25/2018 для арендатора

При применении упрощений (аренда ≤ 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».

Заемные средства

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Задолженность заемщика заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.

Общество признает задолженность краткосрочной, если срок погашения ее составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Общество признает задолженность долгосрочной, если срок погашения ее превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается на счетах бухгалтерского учета с учетом, причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

Займы (кредиты), отнесенные на момент получения к долгосрочной задолженности, отражаются в Бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной задолженности, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 12 месяцев.

При смене категории задолженности (с долгосрочной на краткосрочную; с краткосрочной на долгосрочную) в учете отражаются советующие бухгалтерские записи.

Аналитический учет по полученным займам (кредитам) ведется по:

- видам (долгосрочные, краткосрочные);
- контрагентам;
- договорам.

Проценты по целевым кредитам, относящиеся к проектному финансированию, начисляются ежемесячно на основании расчета, полученного от уполномоченного Банка, учитываются в составе той номенклатурной группы, на которую получено проектное финансирование, по статье «Проценты к уплате (эскроу)» и подлежат включению в себестоимость Объекта строительства. К инвестиционным активам Общество относит объекты незавершенного строительства (Объекты строительства), создаваемые Обществом в рамках инвестиционных проектов в качестве застройщика, подготовка которых к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов (МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»; Рекомендации бухгалтерского методологического центра Р-69/2016-КлР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции»).

Оценочные обязательства

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков

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.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам представляется в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных обязательств, когда она связана с обычным операционным циклом независимо от срока погашения, и у Общества отсутствует безусловное право на отсрочку погашения кредиторской задолженности не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты.

Принципы формирования и признания доходов и расходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от деятельности Застройщика, а также выручка от продажи готовой продукции. Все иные поступления относятся к прочим доходам.

Разница (экономия) 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».

Поступления от реализации готовой продукции признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в отчетности за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

По видам доходов, каждый из которых в отдельности составляет пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный год, показывается соответствующая каждому виду часть расходов.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с доходами от деятельности Застройщика (оказание услуг Застройщика), а также доходами от продажи готовой продукции.

Затраты на строительство отражаются в разрезе номенклатурных групп, и статей затрат по каждому объекту строительства. Под объектом строительства подразумевается конкретный объект, используемый в дальнейшем как объект учета, например, дом, корпус, здание детского сада, здание школы, инженерные сети, автодороги и прочие объекты инфраструктуры).

Каждый объект строительства характеризуется следующими признаками:

- принадлежность к проекту, реализуемому Предприятием;
- принадлежность к определенной очереди строительства.

В себестоимость строительства включаются прямые затраты на строительные работы, проектно-изыскательские работы, создание инфраструктуры, затраты на подключение к сетям, расходы по договорам освоения территории, а также стоимость ликвидируемых на участке зданий и т.п.

Затраты заказчика-застройщика: Косвенные расходы, непосредственно связанные с проектом (административные, коммерческие, зарплата АУП и др.) участвуют в формировании себестоимости.

Затраты на создание объектов социальной инфраструктуры (ОСИ), произведенные за счет средств дольщиков, признаются расходами застройщика при определении финансового результата.

Формирование себестоимости единицы площади (помещения) происходит поэтапно: сначала затраты распределяются на объекты строительства (дома, очереди, проект в целом), а затем — на конкретные объекты недвижимости (квартиры, машино-места).

Управленческие (общехозяйственные расходы) и коммерческие расходы, не связанные непосредственно с строительством, ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

Применение ПБУ 18/02 и порядок отражения ОНА и ОНО в бухгалтерской отчетности

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Текущий налог на прибыль отражается на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль. Отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Существенность, установленная для признания ошибок

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя отчетности не менее чем на 10%. С учетом характера показателя бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Бухгалтерский баланс

Для формы «Бухгалтерский баланс»:

-5% уровень по отношению к статье отчетности в случае, если сумма статьи отчетности составляет более 10% от валюты баланса;

-5% уровень по отношению к валюте баланса в случае, если сумма статьи отчетности составляет менее 10% от валюты баланса.

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, включаются в показатель основных средств бухгалтерского баланса и в случае существенности расшифровываются в пояснениях.

Капитальные вложения в объекты НМА включаются в показатель нематериальных активов бухгалтерского баланса и в случае существенности расшифровываются в пояснениях.

При осуществлении Предприятием деятельности в качестве застройщика в рамках инвестиционных проектов затраты на строительство (создание) Объектов строительства до окончания строительства учитываются Предприятием на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе оборотных активов в разделе Запасы по строке 1210 «Незавершенное строительство».

Обязательства, возникшие в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскроу, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной кредиторской задолженности по строке «Задолженность по договорам с участниками долевого строительства по целевому финансированию», поскольку ее срок погашения не превышает обычный операционный цикл.

Дебиторская задолженность, образованная в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскроу, отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе оборотных активов по отдельной строке, в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной дебиторской задолженности, поскольку ее срок погашения не превышает обычный операционный цикл.

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

В бухгалтерском балансе отражается сальдированная развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда в законодательстве РФ о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

Средства на депозитных счетах отражаются в составе денежных средств.

Доходы будущих периодов, признанные в связи с получением бюджетных средств на финансирование капитальных затрат, отражаются в бухгалтерском балансе в качестве обособленного показателя в составе долгосрочных обязательств. При этом суммы, отнесенные в отчетном периоде на финансовые результаты, представляются в отчете о финансовых результатах отдельным показателем доходов.

При незначительности этих величин они не отражаются как отдельные показатели, а включаются в общие показатели долгосрочных обязательств и прочих доходов.

Отчет о финансовых результатах

Показатели об отдельных доходах и расходах отражаются обособленно в случае, если их значение превышает 10 % от общей суммы доходов (расходов) за отчетный период.

В отчете о финансовых результатах ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их раздельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности).

В частности, свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов основных средств;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов нематериальных активов;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).

Расходы на приобретение несущественных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, включаются в тот показатель отчета о финансовых результатах, в который включалась бы амортизация основных средств в отсутствие такого лимита. При раскрытии элементов затрат на производство в пояснениях указанные расходы отражаются вместе с амортизацией.

Доходы, признанные в связи с получением бюджетных средств на финансирование текущих затрат, представляются в отчете о финансовых результатах в качестве отдельного показателя, а в случае несущественности их суммы – включаются в сумму прочих доходов.

Отчет о движении денежных средств

Денежные потоки в отчете о движении денежных средств приводятся обособленно в случае, если их значение превышает 10 % от общей суммы поступлений (платежей) соответствующего раздела отчета (потоки от текущих операций, потоки от инвестиционных операций, потоки от финансовых операций).

Показатели о денежных потоках с дочерними или зависимыми обществами и товариществами отражаются отдельно от аналогичных денежных потоков Общества с другими не взаимозависимыми лицами в случае, если их значение превышает 5 % от итоговой суммы поступлений по соответствующему разделу отчета.

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

Платежи организации в связи с приобретением, созданием, улучшением, восстановлением несущественных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, представляются в отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от инвестиционных операций.

В составе денежных средств и денежных эквивалентов (код строки 4450 и 4500) отражаются денежные средства, размещенные на депозитных вкладах на срок менее 90 дней.

Денежные потоки пересчитываются по курсу ЦБ РФ на дату осуществления операции и на отчетную дату.

Изменения учетной политики в 2025 г.

В бухгалтерской отчетности за 2025 г. применяется ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденный Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, в связи с чем показатели бухгалтерской отчетности за предшествующие периоды подлежат приведению в соответствие с требованиями данного стандарта.

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

С 1 января 2025 года Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». В связи с этим в учетную политику внесены следующие изменения (примеры):

- наименования и коды показателей бухгалтерской отчетности приведены в соответствие с требованиями нового стандарта;
- долгосрочная дебиторская задолженность (включая авансы выданные в связи с капитальными вложениями) классифицируется в составе прочих внеоборотных активов;
- долгосрочная кредиторская задолженность отражается в составе прочих долгосрочных обязательств;
- изменен состав расшифровочных строк по активам, обязательствам и капиталу (в т.ч. НМА, ОС, запасы, денежные средства, нераспределенная прибыль, кредиторская задолженность и др.);
- в отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы, связанные с аналогичными фактами хозяйственной жизни (курсовые разницы, обесценение активов), зачитываются (ранее отражались развернуто);
- уточнено определение обычного операционного цикла для целей классификации активов и обязательств. С 2025 года операционный цикл исчисляется с наиболее ранней из дат (начало приобретения земельного участка или начало проектирования) до даты определения финансового результата в целом по объекту строительства. В связи с

этим обязательства перед участниками долевого строительства отражаются в составе прочих краткосрочных обязательств, так как срок их погашения не превышает продолжительность операционного цикла.

2) ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н (далее – ФСБУ 28/2023).

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

4. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса

4.1. Нематериальные активы

Информация о наличии и движении нематериальных активов приведена в таблице 3.1.

Информация по амортизируемым и неамортизируемым нематериальным активам приведена в таблице 3.3.

Информация о капитальных вложениях в нематериальные активы приведена в таблице 3.5

На отчетную дату в соответствии с учетной политикой была произведена оценка на предмет обесценения нематериальных активов. По результатам рассмотрения всех критериев утверждено, что на 31.12.2025 для представленных НМА признаки обесценения отсутствуют.

4.2. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств приведена в таблице 4.1

Информация о наличии и движении прав пользования активами приведена в таблице 4.2

Информация об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах приведена в таблице 4.3

Информация о капитальных вложениях в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) приведена в таблице 4.5

На отчетную дату в соответствии с учетной политикой было проведено тестирование основных средств на наличие признаков обесценения. По результатам признанки обесценения основных средств не выявлены.

4.3. Аренда

Операционная аренда

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» является арендатором по следующим договорам, классифицированным в качестве операционной аренды на основании:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду

- по договорам со сроком аренды менее 12 месяцев. К таким договорам также относятся договоры, вне зависимости от их срока действия, по которым предусмотрена возможность досрочного одностороннего расторжения со стороны арендодателя, не запрашивая согласия другой стороны в срок менее 12 месяцев с даты принятия такого решения, с выплатой не более чем незначительного штрафа т.к. договор перестает быть юридически защищенным в соответствии с IFRS 16 п. 34

Общество арендует следующие объекты основных средств:

- Земельные участки

- Помещение под офис

- Помещение под офис продаж

Учет арендованных ОС организован на забалансовом учете сч.001

В тыс. руб.

Наименование объекта аренды	назначение аренды	срок аренды	сумма будущих арендных платежей по договору всего	сумма арендных платежей к оплате в следующие 11 месяцев	расходы по операционной аренде за отчетный период
-----------------------------	-------------------	-------------	---	---	---

Договор аренды нежилого помещения	Для размещения офиса	11 месяцев , до 31.03.2026 г.	28 881	22 510	28 881
Договор субаренды нежилого помещения	Для размещения офиса заселения и шоу-рум	11 месяцев , до 31.07.2026 г.	2 061	4 137	2 061
Договоры аренды земельных участков (7 договоров аренды)	Для целей размещения подъездной дороги, строительства объектов социальной инфраструктуры.	Определены условиями договоров аренды	Размер годовой арендной платы рассчитывается исходя из ставки на год и кадастровой стоимости земельного участка	1 004	1 206
Договор аренды земельного участка	Для размещения офиса продаж	11 месяцев , до 19.01.2027 г.	97	117	127
Договоры аренды земельных участков (5 договоров аренды)	Для целей строительства жилых объектов	До 2029г.	Размер платы определяется за фактическое использование в размере земельного налога .	448	489

Неоперационная аренда (финансовая). Право пользования активом (ППА)

. ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» является арендатором Объектов аренды классифицированных в качестве объекта неоперационной (финансовой) аренды.

- Аренда земельных участков для осуществления инвестиционного проекта по строительству паркинга.

Отражается в учете как право пользование активом.

Далее представлена информация об остатках и изменении в отчетном периоде прав пользования арендными активами и арендных обязательств по договорам, классифицированным в качестве финансовой аренды:

В тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Право пользование арендными активами		
Входящее сальдо	39 302	0
Признание ППА по первоначальной стоимости	0	39 409
Амортизация ППА	(5 207)	(3 614)
Поступление, модификация	0	0
Выбытие, модификация	(1 808)	(107)
Балансовая стоимость ППА на конец периода	28 673	35 688
Обязательство по аренде		
Входящее сальдо	41 800	0
Поступление, модификация	0	48 400
Начисление процентов	2 946	5 388
Оплата по договору (погашение арендных обязательств)	(4 950)	(6 600)
Балансовая стоимость обязательств по аренде всего, в том числе	33 904	36 412
сроком погашения более 12 месяцев от отчетной даты (строка 1450 бухгалтерского баланса)	33 904	36 412

4.4. Запасы

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице 6.1.

В дополнение к указанным в таблицах 6.1 информации о наличии и движении запасов ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» сообщает следующую информацию:

На отчетную дату признаков обесценения запасов не выявлено.

Резерв под обесценение запасов не формировался. В отчетности запасы отражены по фактической себестоимости

В составе Запасов отражены затраты на объекты незавершенного строительства, по проекту «ЖИВИ! В Рыбацком!», внутреннее название объектов строительства (СЛВ) в том числе:

№ пп	Объект незавершенного строительства	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
1	СЛВ_6 оч Вынос сети	66 980	66 980	0
2	СЛВ_6 оч Паркинг 1 (500 мм)	105 229	13 336	0
3	СЛВ_6 оч Паркинг 2 (500 мм)	17 746	11 164	0
4	СЛВ_6 оч Паркинг 3 (500 мм)	82	82	0
5	СЛВ_6 оч Паркинг 4 (500 мм)	82	82	0
6	СЛВ_6 оч (общие затраты 6 очереди)	0	0	24 675
7	СЛВ_6 оч_1 эт (общие затраты 1 этапа 6 очереди)	378 163	127 374	63 002
8	СЛВ_6 оч_1 эт_4 ж.д.	1 088 010	355 499	35 658
9	СЛВ_6 оч_1 эт_4 Подземный паркинг	144 727	136 815	2 202
10	СЛВ_6 оч_2 эт (общ)	421 344	156 004	68 543
11	СЛВ_6 оч_2 эт_5 ж.д.	868 906	289 089	0
12	СЛВ_6 оч_2 эт_5 Подземный паркинг	158 540	155 747	25 866
13	СЛВ_6 оч_3 эт (общ)	361 407	107 452	42 643
14	СЛВ_6 оч_3 эт_21 ж.д.	1 003 422	288 561	800
15	СЛВ_6 оч_3 эт_21 Подземный паркинг	344 167	295 488	43 913
16	СЛВ_6 оч_4 эт (общ)	89 802	38 586	1 327
17	СЛВ_6 оч_4 эт_6, 7 Подземный паркинг	122 066	8 376	23 946
18	СЛВ_6 оч_4 этап_6.7 ж.д.	64 327	10 203	0
19	СЛВ_6 оч_5 эт (общ)	1 079	987	0
20	СЛВ_6 оч_ДОУ3 (190 мест)	302 666	209 492	233
21	СЛВ_7 оч_1 эт (общ)	6 947	5 896	2 357
22	СЛВ_7 оч_1 эт_29 ж.д.	475	0	99
23	СЛВ_7 оч_2 эт (общ)	86 563	23 914	0
24	СЛВ_7 оч_2 эт_30 ж.д.	147 928	20 509	2 354
25	СЛВ_7 оч_2 эт_30 Подземный паркинг	80 837	74 268	0
26	СЛВ_8 оч (общ)	6 702	3 133	0
27	СЛВ_8 оч_ДОУ4 (190 мест)	366	209	0
28	СЛВ_Весь проект (общие)	566	251	0
29	СЛВ_ВС_6 оч_1 эт_Внутриквартальные сети водоснабжения	1 358	108	18 011
30	СЛВ_ВС_6 оч_2 эт_Внутриквартальные сети водоснабжения	222	108	108
31	СЛВ_ВС_6 оч_3 эт_Внутриквартальные сети водоснабжения	155	0	108
32	СЛВ_ВС_6 оч_4 эт_Внутриквартальные сети водоснабжения	433	433	0
33	СЛВ_ВС_6 оч_Магистральные сети водоснабжения	23 888	23 274	538
34	СЛВ_Монастырь	9 797	0	0
35	СЛВ_НК1_6 оч_1 эт_Внутриквартальные сети хоз.-бытовой канализации	3 395	108	108
36	СЛВ_НК1_6 оч_2 эт_Внутриквартальные сети хоз.-бытовой канализации	2 243	108	108

37	СЛВ_НК1_6 оч_3 эт_Внутриквартальные сети хоз.-бытовой канализации	4 046	0	0
38	СЛВ_НК1_6 оч_Маг	90 265	90 265	4 226
39	СЛВ_НК2_6 оч_1 эт_Внутриквартальные сети ливневой канализации	4 079	108	108
40	СЛВ_НК2_6 оч_2 эт_Внутриквартальные сети ливневой канализации	2 782	108	108
41	СЛВ_НК2_6 оч_3 эт_Внутриквартальные сети ливневой канализации	4 808	0	0
42	СЛВ_НК2_6 оч_Магистральные сети ливневой канализации	45 061	45 061	7 638
43	СЛВ_Офис продаж	0	0	11 289
44	СЛВ_УДС_5 оч_Магистральные сети и дороги	993	854	0
45	СЛВ_УДС_6 оч_Магистральные сети и дороги	59 159	19 080	1 498
46	СЛВ_УДС_7 оч_Магистральные сети и дороги	5 632	5 632	0
47	СЛВ_УДС_Магистральные сети и дороги	1 304	1 200	0
	ИТОГО	6 128 748	2 585 946	381 470
Прочие затраты заказчика-застройщика				
1	СЛВ_6 оч_Паркинг 1 (500 мм)	13	0	0
2	СЛВ_6 оч_Паркинг 4 (500 мм)	19	0	0
3	СЛВ_6 оч_(общие затраты 6 очереди)	1 518 829	772 905	32 300
4	СЛВ_6 оч_1 эт(общ)	294 862	85 490	710
5	СЛВ_6 оч_1 эт_4 ж.д.	193 440	74 469	54
6	СЛВ_6 оч_1 эт_4 Подземный паркинг	169	44	0
7	СЛВ_6 оч_2 эт(общ)	68 295	63 625	803
8	СЛВ_6 оч_2 эт_5 ж.д.	128 654	56 705	0
9	СЛВ_6 оч_2 эт_5 Подземный паркинг	24	0	0
10	СЛВ_6 оч_3 эт(общ)	21 553	17 356	925
11	СЛВ_6 оч_3 эт_21 ж.д.	164 742	76 223	0
12	СЛВ_6 оч_4 эт(общ)	5 075	537	11 699
13	СЛВ_6 оч_4 этап_6.7 ж.д.	28 172	0	0
14	СЛВ_6 оч_5 эт_2 ж.д.	428	0	0
15	СЛВ_6 оч_ДООУЗ (190 мест)	9	9	0
16	СЛВ_7 оч_1 эт(общ)	23	23	0
17	СЛВ_7 оч_1 эт_29 ж.д.	676	0	0
18	СЛВ_7 оч_2 эт(общ)	1 217	423	0
19	СЛВ_7 оч_2 эт_30 ж.д.	11 268	1 358	0
20	СЛВ_8 оч(общ)	262	51	0
21	СЛВ_Весь проект(общие)	226 717	93 492	658
22	СЛВ_Офис продаж	0	0	79
	ИТОГО	2 664 448	1 242 711	47 227
	В т.ч НДС по НЗС	1 019 346	469 564	73 775
	ИТОГО	9 812 543	4 298 221	502 472

В составе затрат на объекты незавершенного строительства учитываются затраты по аренде земельных участков, на которых ведется строительство объектов по проекту застройки.

В составе запасов отражены затраты на создание объектов жилой и нежилой недвижимости, которые выступают обеспечением по договорам залога с банком, предоставляющим проектное финансирование строительства. Учетная стоимость заложенных запасов будет определена только по завершении строительства при расчете их себестоимости, на данном этапе строительства невозможно достоверно определить сумму затрат, относящуюся в заложенным строящимся объектам.

Информация об общей залоговой стоимости по договорам залога имущественных прав на строящиеся объекты раскрыта в таблице 9 «Обеспечение обязательств»

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» не имеет долгосрочных активов к продаже.

4.5. Финансовые вложения

Информация о движении финансовых вложений отражена в Таблице 5.1 Наличие и движение финансовых вложений.

Финансовые вложения раскрыты без учета начисленных процентов к получению, информация по ним раскрыта по строке 1190 (Прочие внеоборотные активы) и в составе показателя строки 1230 (Дебиторская задолженность). Задолженность по процентам за 2024г. отсутствует.

В составе финансовых вложений отражены следующие данные:

№ пп	Финансовые вложения	Контрагент	Срок договора	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
				Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
	Долгосрочные			1 249 763	242 782	-
1	Займ предоставленный	САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО/1215000082373	28.06.2027	738 419	242 782	-
2	Займ предоставленный	ГК САМОЛЕТ ПАО /1187746590283	31.07.2027	400 000	-	-
3	Займ предоставленный	СЗ САМОЛЕТ-ЛАВРИКИ ООО/12178800120650	30.09.2027	111 344	-	-
	Краткосрочные			435 395	-	-
1	Займ предоставленный процентный	СПБ РЕНОВАЦИЯ - ГРАЖДАНСКИЙ 1-1А СЗ ООО/1227800099735	30.04.2026	435 395	-	-
ИТОГО:				1 685 159	242 782	-

4.6 Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 7.1. Перечень основных дебиторов с задолженностью на 31.12.2025 г. более 10 % от общей величины дебиторской задолженности:

В тыс. руб.

Наименование дебитора, ОГРН	Задолженность на 31.12.2025	доля в общей сумме дебиторской задолженности	Задолженность на 31.12.2024	доля в общей сумме дебиторской задолженности
РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО ПАО/1027809170300	328 974	23,28%	177 668	20,07%
СПБ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО/1147746948227	740 843	52,43%	400 207	45,20%
ТЕПЛОЭНЕРГО ООО/1147847079313	206 295	14,60%	184 343	20,82%
Прочие дебиторы	136 921	9,69%	123 239	13,92%
Итого	1 413 034	100%	885 457	100,00%
Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	16 405 480		8 106 208	
ИТОГО	17 818 514		8 991 665	

В ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» отсутствуют дебиторы, долг по которым признан сомнительным к взысканию.

4.7 Денежные средства

По строке 1250 бухгалтерского баланса отражена сумма остатка денежных средств, которая сложилась из показателей приведенных ниже:

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024
Денежные средства на расчетных счетах	44	1 224
Итого денежные средства	44	1 224

4.8 Капитал

Уставный капитал в размере 10 тыс. руб. соответствует величине уставного капитала, установленного Уставом ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6». Уставный капитал сформирован и полностью оплачен денежными средствами. Изменений в 2025 году в уставный капитал Общества не вносилось.

- ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» не имеет собственных акций, принадлежащих Обществу .
- Переоценка внеоборотных активов по состоянию на 31.12.2025г. не проводилась .
- Резервный капитал не создавался.
- Величина нераспределенной прибыли (убытка) на 31.12.2025 г. составила (990) тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 прибыль составила 5 390 тыс. руб.

По итогам 2025 г. в результате деятельности получен убыток в сумме (6 380) тыс. руб, в 2024 г. в результате деятельности получена прибыль в сумме 5 437 тыс. руб.

4.9 Заемные средства

Информация о наличии и движении заемных средств приведена в таблице 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Вся задолженность по кредитам и займам полученным является срочной. По состоянию на 31.12.2025г. ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» имеет задолженность по следующим кредитам и займам:

В тыс. руб.			
Вид заемных средств, наименование кредитора	Срок возврата	задолженность по основному долгу	задолженность по процентам
1.Долгосрочные заемные средства	-	4 517 373	264 210
1.1 Долгосрочные кредиты (3 кредитных линии)	по условиям договоров	4 517 373	264 210
2. Краткосрочные заемные средства		7 618 420	508 410
2.1 Краткосрочные кредиты (5 кредитных линий)	по условиям договоров	7 448 152	483 443
2.2 Краткосрочные займы	31.12.2026	170 269	24 967
Итого		12 135 793	772 620

Ниже приведена прочая раскрываемая в отчетности информация в отношении заемных средств:

В тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
сумма процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов	606 966	82 040
сумма расходов по займам, включенных в прочие расходы	79 605	4 079
величина, видах, сроках погашения выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций:	-	-
сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива;	-	-
сумма включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.	-	-

Сумма кредитов, недополученных по сравнению с условиями кредитного договора (неиспользованный кредитный лимит) на 31.12.2025г. составляют 10 310 531 тыс. руб., (на 31.12.2024 г. неиспользованный кредитный лимит составил 14 254 297 тыс.руб)

Сумма займов, недополученных по сравнению с условиями договоров займа составила на 31.12.2025 - 129 731 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 63 447 тыс. руб.).

4.10 Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Перечень основных кредиторов с задолженностью на 31.12.2025 г. более 5% от общей величины кредиторской задолженности:

тыс. руб.

Наименование кредитора, ОГРН	Задолженность на 31.12.2025	доля в общей сумме дебиторской задолженности	Задолженность на 31.12.2024	доля в общей сумме дебиторской задолженности
С.23 ООО/1187746643094	2 233	0,61%	30 023	8,42%
САМОЛЕТ ПЛЮС ООО/1067746757704	56 184	15,32%	61 862	17,35%
САМОЛЕТ-НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО/1147746948227	134 262	36,61%	22 587	6,33%
СПБ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО/1107847308250	94 710	25,83%	101 326	28,42%
Прочие	79 339	21,63%	140 756	21,63%
ИТОГО:	366 728	100%	356 553	100%

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

4.11 Оценочные обязательства

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» сформированы оценочные обязательства за 2025 и 2024г. в отношении начисленных отпусков работникам, включая социальные взносы с суммы начисленных отпусков .

Информация приведена в таблице 8.3 «Оценочные обязательства».

4.12 Информация по налогу на прибыль организаций

Представлена информация в отношении отложенного налога на прибыль:

В тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Отложенный налог на прибыль, всего:	739	(516)
В т.ч. по временным разницам	1 612	(413)
В т.ч. из-за изменения ставок	-	(102)
В т.ч. Списание / восстановление отложенного налогового актива в связи с оценкой невозможности получения налогооблагаемой прибыли	-	-
Применяемая налоговая ставка, %	25	20
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	1 780	(1 862)
Постоянный налоговый доход (расход)	(1 040)	(1 910)

Далее представлена информация о структуре и изменениях за 2025 год отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств:

В тыс. руб.

Наименование показателя	остаток на 31.12.2025	остаток на 31.12.2024	изменение, отраженное в составе нераспределен ной прибыли	изменение, отраженное в составе дополнитель ного капитала
Отложенные налоговые активы (1180 бухгалтерского баланса), в том числе:	183 601	37 038	146 563	-
Расходы будущих периодов	172 297	20 516	151 781	
Убытки прошлых лет	1 142	-	1 142	
Оценочные обязательства и резервы	942	6 065	(5 123)	
Арендные обязательства	9 213	10 450	(1 237)	
Внеоборотные активы	7	7	-	
Отложенные налоговые обязательства (1420 бухгалтерского баланса), в том числе:	183 374	37 550	145 824	-
Оборотные активы (запасы)	175 467	27 279	148 188	
Внеоборотные активы (основные средства)	7 171	8 924	(1753)	
Проценты по обязательствам	736	1 347	(611)	

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1 Доходы по обычным видам деятельности

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» не получало доходов по обычным видам деятельности в 2025 и 2024г. , информация раскрыта в Отчете о финансовых результатах за 2025г.

5.2 Проценты к получению

<i>В тыс. руб.</i>		
Вид процентных доходов	2025	2024
Проценты к получению по займам выданным	77 936	21 124
Итого	77 936	21 124

5.3 Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе видов затрат приведена в Таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

5.4 Проценты к уплате:

<i>В тыс. руб.</i>		
Вид процентных расходов	2025	2024
Проценты по займам к уплате	24 967	-
Проценты по кредитам к уплате	54 638	4 079
Итого	79 605	4 079

6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Данные о составе и остатках денежных средств и денежных эквивалентов на отчетную дату приведена в п.4.5 «Денежные средства» Раздела 4 пояснений.

По состоянию на отчетную дату ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства, в том числе:

- Сумма кредитов, недополученных по сравнению с условиями кредитного договора (неиспользованный кредитный лимит) на 31.12.2025г. составляют 10 310 531 тыс. руб. , (на 31.12.2024 г. неиспользованный кредитный лимит составил 14 254 297 тыс.руб)
- Сумма займов, недополученных по сравнению с условиями договоров займа составила на 31.12.2025 - 129 731 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 63 447 тыс. руб.).

Получение данной суммы не зависит от дополнительных условий, осуществляется в пределах суммы лимита на основании заявок по мере необходимости в дополнительных денежных средствах.

Следующие денежные потоки связаны с расширением масштабов деятельности ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6», а именно с осуществлением строительства объектов 6-7 очередей «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка паркингов, ДОУ, и объектов инженерной инфраструктуры (магистральных сетей тепло и водоснабжения, газовой котельной).

Финансовые поступления за период 2025г. составили 6 973 062 тыс. руб., за 2024г. 4 637 343 тыс. руб. Информация об оплате финансовой аренде отражена в строке 4329 раздела Денежные потоки от финансовых операций, в строке 4123 Раздела Денежные потоки от текущих операций показана информация по процентам по долговым обязательствам.

7. Иная информация

7.1 Информация о событиях после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности события после отчетной даты отсутствовали.

7.2 Информация об условных обязательствах

По состоянию на 31 декабря 2025 года неоконченные судебные споры с участием Общества в качестве Ответчика отсутствуют.
Обществу также не известно о требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время.

7.3 Информация по прекращаемой деятельности

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» в 2025 г. не принимало решений в отношении прекращаемой деятельности и не планирует прекращение деятельности как в отношении отдельных хозяйственных операций, так и в отношении деятельности в целом.

7.4 Информация о связанных сторонах

Для целей составления бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» выделяет следующие категории связанных сторон: участники, ключевой управленческий персонал, дочерние и зависимые общества, прочие связанные стороны, контролируемые или контролирующие ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» или находящиеся под совместным контролем.

В тыс. руб.

Наименование связанной стороны	ИНН	Категория	дата, с которой лицо признано связанной стороной	дата прекращения признания в качестве связанной стороны
Кузиев Сергей Петрович	Согласие физлица не получено	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа 1		по настоящее время
СПБ РЕНОВАЦИЯ СЗ ООО	0273079458	Единственный Участник Общества		по настоящее время
Актуальная информация о перечне аффилированных лиц ГК Самолет содержится на сайте «Центр раскрытия корпоративной информации»: https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36419&type=6		Прочие связанные стороны-компании группы Самолет - Лица, принадлежащие к группе лиц, к которой принадлежит ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6»		

В настоящее время, в соответствии с правилами, установленными законодательством Российской Федерации, ведется наследственное дело; устанавливаются лица, имеющие право на долю в наследстве бенефициарного владельца. В связи с этими обстоятельствами, до завершения соответствующих юридических процедур (установления круга лиц, имеющих право на долю в наследстве, оформления свидетельств о праве на наследство, уточнения сведений в реестрах и депозитариях т. д.), по объективным причинам бенефициарным владельцем Общества в понятиях, закрепленных в Федеральном законе 115-ФЗ от 07.08.2021 г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма», признается Кузиев Сергей Петрович - единоличный исполнительный орган Общества.

Далее представлены сведения об операциях со связанными сторонами в 2025 году и остатках по операциям на 31.12.2025:

В тыс. руб.

Дебиторская задолженность за 2025 год (суммы указаны с НДС):						
Наименование предприятия (покупателя)	Виды операций	Остаток на	Объем операций		Остаток на	Резерв по сомните ль ным долгам на 31.12.20 25
		31.12.2024	Возникло	Оплачено	31.12.2025	
Покупатели и заказчики:						
ГК САМОЛЕТ ПАО (9731004688/502401001)	займ выданный	0	406 507	0	406 507	0
САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (5027298721/502701001)	займ выданный/ услуги	274 685	598 538	45 697	827 576	0
СЗ САМОЛЕТ-ЛАВРИКИ ООО (7813656377/470601001)	займ выданный	0	112 975	502	112 473	0
СМТ-СТРОЙ ООО (5027281502/502701001)	услуги	135			135	0
СПБ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО (7814478504/784101001)	услуги технического заказчика	298 882	6 679 450	6 332 197	646 134	0
СПБ РЕНОВАЦИЯ - ГРАЖДАНСКИЙ 1-1А СЗ ООО (7841099826/784101001)	займ выданный	0	875 153	435 395	439 758	0
СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА СЗ ООО (7841089909/784101001)	услуги	0	20 013	18 671	1 342	0
СПБ РЕНОВАЦИЯ ООО (7841415782/784101001)	услуги	0	391 866	310 002	81 864	0
ИТОГО		573 702	8 677 995	7 142 464	2 109 282	

Далее представлены сведения об операциях со связанными сторонами в 2024 году и остатках по операциям на 31.12.2024:

В тыс. руб.

Кредиторская задолженность за 2025 год (суммы указаны с НДС):					
Наименование предприятия (покупателя)	Виды операций	Остаток на	Объем операций		Остаток на
		31.12.2024	Возникло	Оплачено	31.12.2025
Поставщики и подрядчики:					
ДИДЖИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (9731073515/773101001)	Программное обеспечение	3 234	48 510	48 510	3 234
С.23 ООО (9731005530/772101001)	Лицензия на ПО	17 828	78 621	63 026	2 233
САМОЛЕТ ПЛЮС ООО (7729551344/772101001)	Услуги	61 862	38 982	33 304	56 184
САМОЛЕТ- НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/502701001)	Агентский договор	22 587	159 712	271 387	134 262
САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ ООО (5027296428/502701001)	Агентский договор	7 872	76	19 972	27 768
САМОЛЕТ-САБАНИЕВА СЗ ООО (2543164340/254001001)	Услуги	0	0	60	60
СПБ РЕНОВАЦИЯ СЗ ООО (7841089592/784101001)	Агентский договор	86 553	323 104	431 787	195 236
ИТОГО		200 598	651 263	870 926	420 261

К основному управленческому персоналу Общество относит генерального директора. За период 2024- 2025 г генеральный директор находился в отпуске без сохранения заработной платы . Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты), Долгосрочными вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности . (платежи (вносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключённым 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 за указанный период не начислялись и не выплачивались

7.5 Информация о совместной деятельности

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» не участвует в совместной деятельности.

Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 N105н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" ПБУ 20/03", отсутствует.

7.6 Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованностью

ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» в течение 2025 г. осуществляло крупные сделки и сделки с заинтересованностью:

Заключение кредитных договоров и дополнительных соглашений с ПАО СБЕРБАНК

7.7 Информация о выявленных ошибках и корректировках отчетности

При подготовке настоящей отчетности существенные ошибки, требующие корректировки показателей и раскрытия в пояснениях, отсутствуют, соответствующие корректировки не требуются.

Согласно п. 28 ФСБУ 4/2023 в отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, курсовые разницы, результат переоценки внеоборотных активов, включаемый в доходы или расходы отчетного периода, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, включаемый в расходы или доходы отчетного периода) фактами хозяйственной жизни, зачитываются.

В связи с внесением изменений в учетную политику по уточнению определения обычного операционного цикла для целей классификации активов и обязательств, с 2025 года обязательства перед участниками долевого строительства отражаются в составе прочих краткосрочных обязательств, так как срок их погашения не превышает продолжительность операционного цикла. В бухгалтерский баланс за 2025 год внесены соответствующие корректировки по показателям за 2024 год в целях сопоставимости данных прошлых отчетных периодов:
В тыс.руб.

Код строки, Наименование показателя Бухгалтерского баланса	значение показателя за 2024 год до корректировки	значение показателя за 2024 год после корректировки	значение показателя за 2023 год до корректировки	значение показателя за 2023 год после корректировки
1450 Прочие обязательства	8 106 208		2 078 187	
Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	8 106 208		2 078 187	
1550 Прочие краткосрочные обязательства	0	8 106 208	0	2 078 187
Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	0	8 106 208	0	2 078 187

7.8 Управление рисками

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной задачей управления финансовыми рисками является их снижение до приемлемого уровня, в том числе путем определения лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Валютный риск. ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» не подвержено воздействию валютного риска, поскольку не осуществляет расчеты в валюте.

Кредитный риск. ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» не подвержено кредитному риску, а именно риску того, что его контрагенты не смогут исполнить свои обязательства перед ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6».

Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также по операциям выдачи займов. Управление кредитным риском осуществляется посредством предварительной оценки надежности контрагентов, контроля их финансового положения на протяжении всего периода взаимодействия, ограничения задолженности в отношении одного дебитора (диверсификация). Минимизация последствий возникновения кредитного риска осуществляется посредством формирования резервов по проблемной задолженности, а также осуществлением внесудебного и судебного взыскания такой задолженности. Руководство оценивает влияние кредитного риска на текущий

момент на отчетность как незначительное.

Риск ликвидности

Риск ликвидности представляет собой риск невозможности исполнения ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» своих финансовых обязательств в установленные сроки. Подход руководства к управлению ликвидностью предусматривает обеспечение достаточного объема финансирования, необходимого для выполнения обязательств по мере наступления сроков их исполнения как в нормальных, так и в чрезвычайных условиях, без возникновения неприемлемых убытков или риска нанесения ущерба репутации ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6».

В процессе управления риском ликвидности Руководство обеспечивает поддержание адекватное соотношение размера денежных и заемных средств, осуществляет мониторинг прогнозируемых и фактических потоков денежных средств, а также контролирует соотношение сроков погашения финансовых активов и обязательств.

Руководство проводит постоянный мониторинг финансового состояния, чтобы получить уверенность в наличии достаточного объема денежных средств, для оплаты операционных расходов, финансовых обязательств и инвестиционной деятельности на период 30 дней и более. Руководство оценивает влияние данного риска на деятельность ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» как низкое.

7.9 Непрерывность деятельности

Оценка соблюдения ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» принципа непрерывной деятельности проведена с учетом результатов оценки рисков деятельности, оценки влияния на его деятельность текущих экономических условий, достигнутых результатов деятельности, планов руководства и собственников в отношении продолжения деятельности. Руководство выражает уверенность, что ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности с учетом следующих обстоятельств:

- Отсутствует необходимость в прекращении деятельности,
- У руководства и собственника отсутствуют намерения прекращения деятельности;
- Проведенная оценка рисков деятельности показала отсутствие существенного негативного влияния выявленных рисков на деятельность Общества;
- Оказываемые ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» услуги являются социально важными, в связи с чем не прогнозируется падение спроса и снижение объема деятельности, генерирующей доход.

Чистые активы Общества составляют:

на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
(990)	5 390	(47)

По мнению руководства текущий отрицательный показатель чистых активов Общества, не указывает на наличие неопределенности, которая может породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, и является характерным для деятельности застройщика. По состоянию на 31.12.2025 силами ООО «СЗ «СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА-6» ведется активное строительство объектов 6-7 очередей по проекту «ЖИВИ! В Рыбацком!» «Многokвартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, территория Усть-Славянка паркингов, ДОУ, и объектов инженерной инфраструктуры (магистральных сетей тепло и водоснабжения, газовой котельной)

Наименование объекта (ЖК, корпус, очередь)	Планируемый срок ввода в эксплуатацию	Планируемая дата раскрытия эскроу / завершения расчетов
СЛВ 6 оч 1 эт 4 ж.д.	31.07.2026	10.08.2026
СЛВ 6 оч 1 эт 4 Подземный	31.07.2026	10.08.2026
СЛВ 6 оч 2 эт 5 ж.д.	10.07.2026	20.07.2026
СЛВ 6 оч 2 эт 5 Подземный	10.07.2026	20.07.2026
СЛВ 6 оч 3 эт 21 ж.д.	30.09.2026	10.10.2026
СЛВ 6 оч 3 эт 21 Подземный	30.09.2026	10.10.2026
СЛВ 6 оч 4 эт 6 ж.д.	14.06.2028	24.06.2028
СЛВ 6 оч 4 эт 6, 7 Подземный	14.06.2028	24.06.2028
СЛВ 7 оч 2 эт 30 ж.д.	30.06.2026	15.07.2026
СЛВ 7 оч 2 эт 30 Подземный	30.06.2026	15.07.2026

С целью реализации 6 и 7 очередей проекта в аренде находятся земельные участки с кадастровыми номерами:

- ЗУ №78:12:0000000:7573 , 78:12:0000000:7580 , 78:12:0000000:7579, 78:12:0000000:8390 , 78:12:0000000:6537 под строительство объектов 6 и 7 очереди строительства : Многоквартирный дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (встроенно-пристроенная подземная автостоянка)

- ЗУ №78:12:0721202:1397 , 78:12:0721202:1396 под строительство отдельно стоящих паркингов

Согласно анализа показателей финансовой модели проекта , в 2 и 3 квартале 2026 г. ожидаемая доходность (экономия застройщика и прибыль от реализации объектов 6-ой и 7-ой очереди строительства) покроет накопленные расходы , в середине 2026 года у Общества сформируется устойчивый положительный денежный поток и получение прибыли.

Изменения планов реализации по проекту отсутствуют. Получение Разрешения на ввод объектов строительства 6 очереди и 7 очереди Проекта «ЖИВИ! В Рыбацком!» планируется в 2 и 3 квартале 2026 года.

Основываясь на рассмотрении текущих планов и доступа к финансовым ресурсам руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, поскольку благодаря выстроенным в компании стратегиям, а также нахождению предложения компании по объектам строительства в среднем ценовом сегменте, сохраняется привлекательность и спрос на объекты создаваемой недвижимости

Ниже следующие табличные пояснения являются неотъемлемой частью настоящей бухгалтерской отчетности; ссылки на информацию, содержащуюся в данных таблицах, приведены в текстовой части пояснений.

Генеральный директор

Кужиев С.П.

(наименование должности)

(подпись)

(расшифровка подписи)

"16" марта 2026 г.

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

[illegible]

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	105 228	62 231	-
в том числе:			
Программы ЭВМ	62	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Базы данных	103 890	60 990	-
из них созданные организацией	-	-	-
Другие НМА	1 275	1 241	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	39 488	-	66 988	-	-	(88 467)	18 008	-
	За 2024 г.	-	-	104 008	-	-	(64 520)	39 488	-
в том числе:									
Базы данных	За 2025 г.	39 488	-	48 868	-	-	(88 356)	-	-
	За 2024 г.	-	-	102 658	-	-	(63 170)	39 488	-
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	18 008	-	-	-	18 008	-
	За 2024 г.	-	-	1 350	-	-	(1 350)	-	-
Программы ЭВМ	За 2025 г.	-	-	111	-	-	(111)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	6 602	-	-	(6 602)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе :									
Базы данных	За 2025 г.	-	-	6 335	-	-	(6 335)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	268	-	-	(268)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

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.	39 302	(3 614)	-	(1 808)	-	(5 207)	-	-	-	37 494	(8 821)
	За 2024 г.	-	-	39 409	(107)	-	(3 614)	-	-	-	39 302	(3 614)
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	39 302	(3 614)	-	(1 808)	-	(5 207)	-	-	-	37 494	(8 821)
	За 2024 г.	-	-	39 409	(107)	-	(3 614)	-	-	-	39 302	(3 614)

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	56 311	67 609	110
в том числе:			
Машины и оборудование (кроме офисного)	568	148	-
Офисное оборудование	997	987	110
Земельные участки	28 673	35 688	-
ОФИС продаж ЖК " Живи в Рыбацком"	25 369	29 961	-
Другие виды основных средств	703	825	-
Неамортизируемые основные средства - 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.	-	-	855	-	-	(855)	-	-
	За 2024 г.	-	-	43 491	-	(1 867)	(41 625)	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	869	-	-	(869)	-	-

Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	-	-	545	-	-	(545)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	3 022	-	(1 867)	(1 156)	-	-
Офисное оборудование	3а 2025 г.	-	-	310	-	-	(310)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 178	-	-	(1 178)	-	-
Земельные участки	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	39 409	-	-	(39 409)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	33 289	-	-	(33 289)	-	-
в том числе: ОФИС продаж ЖК "Живи в Рыбацком"	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	33 289	-	-	(33 289)	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	242 782	-	1 442 377	-	-	-	-	(435 395)	1 249 764	-
	За 2024 г.	-	-	242 782	-	-	-	-	-	242 782	-
в том числе: 58.03.1, Предоставленные займы в рублях со сроком погашения более 12 месяцев	За 2025 г.	242 782	-	1 442 377	-	-	-	-	(435 395)	1 249 764	-
	За 2024 г.	-	-	242 782	-	-	-	-	-	242 782	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	435 395	435 395	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: 58.03.3, Предоставленные займы в рублях со сроком погашения менее 12 месяцев	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	435 395	435 395	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	242 782	-	1 442 377	-	-	-	-	-	1 685 159	-
	За 2024 г.	-	-	242 782	-	-	-	-	-	242 782	-

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.	4 298 221	-	5 515 233	(910)	-	-	X	X	9 812 543	-
	За 2024 г.	502 472	-	3 902 694	(106 946)	-	-	X	X	4 298 221	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	1 556	-	-	-	(1 556)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 331	-	-	-	(2 331)	-	-	-
Товары	За 2025 г.	-	-	691	(363)	-	-	(328)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты заказчика-застройщика	За 2025 г.	1 242 711	-	1 420 395	(541)	-	-	1 883	-	2 664 448	-
	За 2024 г.	47 227	-	1 198 933	(4 077)	-	-	628	-	1 242 711	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	2 585 946	-	3 542 803	-	-	-	-	-	6 128 748	-
	За 2024 г.	381 470	-	2 288 505	(85 732)	-	-	1 704	-	2 585 946	-
НДС по незавершенному строительству	За 2025 г.	469 564	-	549 789	(7)	-	-	-	-	1 019 346	-
	За 2024 г.	73 775	-	412 925	(17 136)	-	-	-	-	469 564	-

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.	21 124	-	-	73 506	-	-	-	-	94 630	-
	За 2024 г.	-	-	-	21 124	-	-	-	-	21 124	-
в том числе: Проценты по займам выданным со сроком погашения более 12 месяцев	За 2025 г.	21 124	-	-	73 506	-	-	-	-	94 630	-
	За 2024 г.	-	-	-	21 124	-	-	-	-	21 124	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	8 970 541	-	9 764 463	4 364	(916 490)	-	-	-	17 822 878	-
	За 2024 г.	2 341 098	-	6 678 914	-	(49 472)	-	-	-	8 970 541	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и и подрядчиками	За 2025 г.	816 559	-	926 397	-	(422 751)	-	-	-	1 320 205	-
	За 2024 г.	219 239	-	603 125	-	(5 805)	-	-	-	816 559	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	146	-	-	-	(146)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	84	-	146	-	(84)	-	-	-	146	-
Проценты по займам выданным со сроком погашения менее 12 месяцев	За 2025 г.	-	-	-	4 364	-	-	-	-	4 364	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	47 429	-	62 133	-	(17 295)	-	-	-	92 267	-
	За 2024 г.	42 087	-	47 424	-	(42 082)	-	-	-	47 429	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	91	-	-	-	(30)	-	-	-	61	-
	За 2024 г.	-	-	91	-	-	-	-	-	91	-

Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	32	-	375	-	-	-	-	-	408	-
	За 2024 г.	-	-	32	-	-	-	-	-	32	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	75	-	6	-	-	-	-	-	81	-
	За 2024 г.	-	-	75	-	-	-	-	-	75	-
Расчеты с подотчетным и лицами	За 2025 г.	-	-	12	-	-	-	-	-	12	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 501	-	-	-	(1 501)	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	За 2025 г.	8 106 208	-	8 775 540	-	(476 268)	-	-	-	16 405 480	-
	За 2024 г.	2 078 187	-	6 028 021	-	-	-	-	-	8 106 208	-
Итого	За 2025 г.	8 991 665	-	9 764 463	77 870	(916 490)	-	-	X	17 917 508	-
	За 2024 г.	2 341 098	-	6 678 914	21 124	(49 472)	-	-	X	8 991 665	-

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.	5 285 262	2 441	615 894	(4 950)	-	(1 083 162)	4 815 486
	3а 2024 г.	576 670	4 679 143	85 988	(56 539)	-	-	5 285 262
в том числе:								
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	36 411	2 441	-	(4 950)	-	-	33 904
	3а 2024 г.	-	41 800	-	(5 388)	-	-	36 411
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	5 076 178	-	-	-	-	(558 806)	4 517 373
	3а 2024 г.	573 350	4 502 828	-	-	-	-	5 076 178
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	86 553	-	-	-	-	(86 553)	-
	3а 2024 г.	3 189	134 515	-	(51 151)	-	-	86 553
Проценты по долгосрочным кредитам со сроком погашения более 12 мес.	3а 2025 г.	86 119	-	615 894	-	-	(437 803)	264 210
	3а 2024 г.	131	-	85 988	-	-	-	86 119
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	8 462 761	16 668 194	508 411	(740 327)	-		24 899 040
	3а 2024 г.	2 270 184	6 247 928	67	(55 484)	-	65	8 462 761
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	104 224	104 113	-	(104 159)	-	-	104 178
	3а 2024 г.	50 807	53 996	-	(584)	-	-	104 224
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	169 233	170 100	-	(78 719)	-	-	260 614
	3а 2024 г.	25 911	143 190	67	-	-	65	169 233
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	59 280	19	-	(59 280)	-	-	19
	3а 2024 г.	112 235	1 924	-	(54 879)	-	-	59 280
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	7 448 152	-	-	-	-	7 448 152
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	-	170 269	-	-	-	-	170 269
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	2 298	-	-	(2 298)	-	-	-
	3а 2024 г.	22	2 276	-	-	-	-	2 298
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	1	-	-	-	-	1

	3а 2024 г.	22	-	-	(22)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	21 518	-	-	(19 603)	-	-	1 916
	3а 2024 г.	2 997	18 521	-	-	-	-	21 518
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	1	-	-	-	-	1
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам с участниками долевого строительства	3а 2025 г.	8 106 208	8 775 540	-	(476 268)	-	-	16 405 480
	3а 2024 г.	2 078 187	6 028 021	-	-	-	-	8 106 208
Проценты по краткосрочным кредитам со сроком погашения менее 12 мес.	3а 2025 г.	-	-	483 443	-	-	-	483 443
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по краткосрочным займам со сроком погашения менее 12 мес.	3а 2025 г.	-	-	24 967	-	-	-	24 967
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	13 748 023	16 670 635	1 124 305	(745 277)	-	X	29 714 526
	3а 2024 г.	2 846 854	10 927 071	86 055	(112 023)	-	X	13 748 023

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	11 514 417	5 164 093	1 514 179
в том числе:			
Средства дольщиков на счетах эскроу	11 514 417	5 164 093	1 514 179
Выданные - всего	71 174 588	35 032 366	15 800 632
в том числе:			
Поручительство	32 515 326	4 935 906	4 935 906
Договор залога ипотеки	17 223 424	9 215 622	6 310 856
Залог имущественных прав	21 435 838	20 880 838	4 553 869

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	2 878 646	2 187 100
Затраты на оплату труда	590 617	465 164
Отчисления на социальные нужды	155 614	132 290
Амортизация	62 418	9 488
Прочие затраты	1 277 246	605 918
Итого по элементам	4 964 540	3 399 960
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(4 964 540)	(3 399 960)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

"16" марта 2026 г.

(подпись)

Кужиев С.П.

(расшифровка подписи)