

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

# Содержание

<b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
<b>II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ .....</b>	<b>5</b>
2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	5
2.2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	8
2.3. НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ .....	8
2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ .....	9
2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....	11
2.6. УЧЕТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ .....	12
2.7. ОБЕСЦЕНЕНИЕ АКТИВОВ .....	13
2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....	14
2.9. ЗАПАСЫ.....	14
2.9.1. МАТЕРИАЛЫ.....	14
2.9.2. ЗАТРАТЫ ПО ПРОЕКТУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	15
2.9.3. РЕЗЕРВЫ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ.....	16
2.10. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ .....	17
2.11. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ .....	18
2.12. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ.....	18
2.13. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ.....	18
2.14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	18
2.15. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ .....	19
2.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	20
<b>III. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ .....</b>	<b>20</b>
3.1. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	20
<b>IV. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....</b>	<b>22</b>
4.1 НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ .....	22
4.2 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА .....	22
4.2.1 Арендные отношения .....	22
4.3 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....	23
4.4 ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ .....	23
4.5 ЗАПАСЫ.....	23
4.6 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	24
4.7 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА.....	24
4.8 ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	25
4.9 УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ, ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ .....	25
4.10 КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ .....	26
4.11 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	26
4.12 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	26
4.13 ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (СТРОКА 1550).....	26
4.14 Раскрытие информации по доходам и расходам Общества по обычным видам деятельности .....	27
4.15 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	28
4.16 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ.....	29
4.17 СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	30
4.18 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ.....	31
4.19 СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ .....	32
4.20 НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	32
4.21 ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	33
4.22 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	35

<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ К П. 4.17 ПОЯСНЕНИЙ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ .....</b>	<b>36</b>
--	-----------

Организация: ООО «Специализированный застройщик  
Самолет-Коровово»

Идентификационный номер налогоплательщика

Форма собственности: частная собственность

Единицы измерения: тыс. руб.

по ОКПО

17497335

ИНН

7725970366

по ОКФС

16

по ОКЕИ

384

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

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

## **I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик " Самолет-Коровово" юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации, расположенное по адресу: 142714, Московская область, г Видное, с Остров, ул Индустриальная, дом 5, помещение 42.

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

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

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

Участниками Общества на 31.12.2025 г. являются:

- ООО «Мега-Сити» (5003106029/500301001) с 55,58% доли в Уставном капитале;

- ООО «СЗ «Пригород Лесное» (7725790373/500301001) с 44,42% доли в Уставном капитале.

Уставный капитал Общества составляет 1 355 тыс. рублей. В отчетном периоде размер Уставного капитала не изменялся.

Добавочный капитал Общества составляет 110 тыс. рублей. В отчетном периоде размер Добавочного капитала не формировался и не изменялся.

Резервный капитал в отчетном периоде не формировался.

	На 01.01.2025, тыс. руб.	На 31.12.2025, тыс. руб.	Величина изменения (+/-)
Размер Уставного капитала	1 355	1 355	0
Размер Добавочного капитала	110	110	0

Органы управления и контроля:

Общее собрание Участников;

Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу – Генеральный директор  
Функции единоличного исполнительного органы исполняли:  
- Сомхиева Софья Юрьевна, Генеральный директор – с 31.07.2024 г. по настоящее время.

## Информация о численности персонала

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составляет 68 человек (31 декабря 2024 г. – 77 человек, 31 декабря 2023 г. – 88 человек).

## II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

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

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

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности 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 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 Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### Бухгалтерский баланс

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

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

связанные с приобретением (созданием) запасов	
Объекты основных средств, приобретенные для предоставления имущества в операционную аренду	1160 Инвестиционная недвижимость

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:

- курсовые (суммовые) разницы;
- доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств.

#### **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, который обусловлен обычным операционным циклом, превышающий 12 месяцев. Оборотные активы приводятся в разделе "Оборотные активы" бухгалтерского баланса. Внеоборотные активы приводятся в разделе "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса.

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

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

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

## **2.3. НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ**

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

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение запасов;
- 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.

## 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 программных средств (при условии их обособленности от аппаратных средств) и баз данных, без подтверждения исключительного права на них (неисключительные права на программные продукты), ведется в составе нематериальных активов, при наличии у организации права на получение экономических выгод, которые этот объект способен приносить в будущем и соблюдении всех критериев для признания объекта нематериальным активом.

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.

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.

Первоначальная стоимость объекта нематериальных активов увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования этого объекта, в момент завершения таких капитальных вложений.

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.

Стоимость нематериальных активов погашается посредством амортизации.

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

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

Суммы амортизации, начисленной по объектам нематериальных активов, отражаются в бухгалтерском учете путем их накопления на балансовом счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

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

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

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

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

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

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

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

Общество выделяет следующие виды нематериальных активов:

- 1) базы данных;
- 2) лицензии и разрешения.

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

Вид нематериального актива	Срок
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

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

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

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

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

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.

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

### ***Инвестиционная недвижимость***

Объекты, включенные в группу инвестиционной недвижимости, оцениваются по первоначальной стоимости.

## **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**

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

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

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

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

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

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования тестируются на обесценение ежегодно по состоянию на 31 декабря на уровне ЕГДС, или по состоянию на иную дату, если обстоятельства указывают на то, что их балансовая стоимость могла обесцениться.

## **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. МАТЕРИАЛЫ**

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются:

непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/2019 «Запасы», запасы признаются по фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии по каждому виду запасов их оценка производится

- по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

## **2.9.2. ЗАТРАТЫ ПО ПРОЕКТУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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 непередаваемым 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.

### **2.9.3. РЕЗЕРВЫ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАПАСОВ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Резервный капитал не создавался.

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

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 разницеах 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 осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

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

Финансовый результат (прибыль) Застройщика определяется по окончании строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, а также раскрытия счетов-эскроу и при передаче 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».

## 2.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенным событием признается:

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

## III. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### 3.1. Изменение учетной политики

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

1. Вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Общество изменило представление следующих статей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах:
  - 1) Проценты по долгосрочным выданные займы переклассифицированы из строки 1230 «Дебиторская задолженность» в состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» (корректировка 1);
  - 2) Изменением способа учета отдельных обязательств, которые связаны с операционным циклом (п.23 Учетной политики). Переклассификация обязательств из строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» в строку 1520 «Кредиторская задолженность» и строку 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» (корректировка 2).
  - 3) Внесение изменений в учетную политику в части списания счета 08.36 «Прочие затраты заказчика-застройщика» в результате чего были внесены изменения в отдельные показатели за 2024г. в Отчет о финансовых результатах за 2025г.
  - 4) В связи с изменением учетной политики в части сборки таблицы 10 Расходы по обычным видам деятельности внесены изменения в показатели таблицы 10 за 2024г.

(тыс. руб.)

Статья бухгалтерского баланса	Сальдо на 31.12.2024 (баланс за 2024 год) (до пересчета)	Сальдо на 31.12.2024, (баланс за 2025 год) (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2024 г. (отклонение)	Сальдо на 31.12.2023, (баланс за 2024 год) (до пересчета)	Сальдо на 31.12.2023, (баланс за 2025 год) (после пересчета)	Влияние изменений в учетной политике на 31 декабря 2023 г. (отклонение)	Причины изменений
1190 «Прочие внеоборотные активы»	0	91 994	91 994	471	399	870	1

<i>в том числе:</i>							
«Проценты по займам выданным со сроком погашения более 12 месяцев»	0	91 994	91 994	0	399	399	1
1100 Итого по разделу I	813 485	905 478	91 994	610 890	611 290	399	1
1230 «Дебиторская задолженность» <i>в том числе</i>	9 113 000	9 021 007	(91 994)	23 571 917	23 571 518	(399)	1
«Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	401 841	309 848	(91 994)	161 810	161 411	(399)	1
1200 Итого по разделу II	31 569 030	31 477 036	(91 994)	48 476 754	48 476 355	(399)	1
1400 Итого по разделу IV	12 358 548	5 579 169	(6 779 379)	13 548 882	6 816 440	(6 732 442)	1
1450 «Обязательства перед участниками долевого строительства»	7 265 311	0	(7 265 311)	6 732 442	0	(6 732 442)	2
1550 «Обязательства по договорам долевого участия по целевому финансированию со сроком исполнения менее 12 месяцев»	17 427 815	22 490 000	5 062 185	24 891 487	29 225 829	4 334 342	2
1520 «Кредиторская задолженность»	734 568	2 937 695	2 203 127	2 228 446	4 626 545	2 398 099	2
1500 Итого по разделу V	18 880 995	25 660 373	6 779 379	36 864 748	43 597 189	6 732 442	2

Корректировка строк отчета о финансовых результатах на 31.12.2025 г. в части показателя «По состоянию на 31.12.2024» из изменения учетной политики:

Код	Наименование строки	Показатель за 2024 (до корректировки)	Показатель за 2024г. (после корректировки)	Сумма корректировки	Причина корректировки
2120	Себестоимость продаж	(1 235 451)	(3 462 200)	2 226 749	Перенос в себестоимость продаж из строк 2210 Коммерческие расходы и 2220 Управленческие расходы
2210	Коммерческие расходы	(1 576 841)	(22 665)	1 554 176	Перенос коммерческих расходов в строку 2120 Себестоимость продаж
2220	Управленческие расходы	(674 181)	(1 608)	672 573	Перенос Управленческих расходов в строку 2120 Себестоимость продаж

Корректировка таблицы п.10 Расходы по обычным видам деятельности на 31.12.2025 г. в части показателя «По состоянию на 31.12.2024»:

Наименование строки	Показатель за 2024 (до корректировки)	Показатель за 2024г. (после корректировки)	Сумма корректировки
Материальные затраты	7 415 212	5 011 079	(2 404 133)
Затраты на оплату труда	165 867	171 511	5 644
Отчисления на социальные нужды	42 898	44 256	1 358
Прочие затраты	3 608 656	2 851 934	(756 722)
Итого по элементам	11 255 752	8 101 898	(3 153 854)

Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции	(7 769 279)	(4 615 426)	(3 153 853)
Итого расходов по обычным видам деятельности	3 486 473	3 486 473	0

## **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 неамортизируемых 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.

### **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.

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

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

#### **4.2.1 Арендные отношения**

##### **Общество в качестве арендатора**

Общество арендует следующие объекты основных средств, без перехода права собственности:

- часть земельного участка общей площадью 1207 кв. м. из земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060310:811, общей площадью 31343 +/- 1549 кв. м.,

местоположение: Московская область, Ленинский район, вблизи д. Коробова. Срок договора аренды – 11 месяцев с возможностью продления данного срока.

- часть земельного участка общей площадью 76 кв.м. из земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060310:814, общей площадью 240932 +/- 4294 кв. м., местоположение: Московская область, Ленинский район, вблизи д. Коробова Срок договора аренды – 11 месяцев с возможностью продления данного срока.

- нежилое помещение площадью 6 кв.м. по адресу: 142714, Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, село Остров, ул. Индустриальная, д. 5, помещение 42.

Все объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов операционной аренды.

#### **Общество в качестве арендодателя**

Общество заключило ряд договоров операционной аренды в отношении сдачи в аренду квартир и часть земельного участка. Данные договоры аренды заключены на срок до 11 месяцев.

### **4.3 ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ**

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

Признаки устойчивого снижения стоимости финансовых вложений на 31.12.2025 года отсутствуют. По результатам проведенной оценки на обесценение финансовых вложений в отчетном периоде создание резерва под обесценение финансовых вложений не требуется.

### **4.4 ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**

Прочие внеоборотные активы отражены по стр. 1190

В составе прочих внеоборотных активов отражены:

Вид актива	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Проценты по займам, выданным со сроком погашения более 12 месяцев	428 066	91 994	399
Беспроцентный займ	252 000		
Расходы будущих периодов	-	-	471
Итого	680 066	91 994	870

### **4.5 ЗАПАСЫ**

Структура и движение запасов за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 6.1.

Общество проверяло запасы на обесценение. Признаки обесценения не выявлены.

## 4.6 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов составили по состоянию на 31.12.2025 г. – 2 582 543 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024 г. – 3 328 463 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2023 г. – 3 196 352 тыс. руб.

## 4.7 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

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

	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	1 955	12 051	10 833
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	-
Денежные эквиваленты (депозиты)	-	1 645 000	-
<b>Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств и бухгалтерского баланса</b>	<b>1 955</b>	<b>1 657 051</b>	<b>10 833</b>

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

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

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества имеется открытая кредитная линия в ПАО Сбербанк по Договору финансовый № 400B01GDF оч.7 от 29.12.2025.

### ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

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

Наименование статьи движения денежных средств	2025 г.	2024 г.
<b>Прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119) прочие поступления, составляющие пять и более процентов от данной строки в том числе:</b>		
Проценты на неснижаемый остаток	42 520	81 479
Прочие поступления по текущим операциям	74 977	2 149
Штрафы, пени	1 161	
Возврат денежных средств	39 187	5 957
Поступления от инвесторов на финансирование строительства	178 291	4 333 395
<b>Итого прочие доходы строка 4119</b>	<b>336 136</b>	<b>4 422 980</b>
<b>Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129) прочие платежи, составляющие пять и более процентов от данной строки в том числе:</b>		
НДС, представленный свернуто	(969 053)	(1 749 082)

Услуги банка	(1 468)	(148)
Возврат покупателю	(22 599)	(27 737)
Госпошлины (судебные, регистрационные, покупка-продажа инвест.проектов, в т.ч. инвест.недвижимости)	(30 242)	(3 507)
Взыскания по суду	(223 506)	(101 941)
Налог (земельный, имущество)	(28 370)	(86)
Штрафы, пени, неустойки	(4 951)	(1 832)
Гарантийные удержания		(127 502)
ДМС	(1 653)	(305)
Расчеты с подотчетными лицами	(820)	(403)
Субсидирование % ставки		(81 044)
Расчеты с бюджетом		(54 002)
Выплаты Самолет Бонус (НДФЛ)	(3 359)	
Выплаты в пользу работников (не вкл. премии)	(3 807)	
<b>Итого прочие расходы строка 4129</b>	<b>(1 289 828)</b>	<b>(2 147 589)</b>

#### 4.8 ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В составе прочих оборотных активов отражены:

Вид актива	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расходы будущих периодов	124	234	661
Денежные документы	181		
<b>Итого</b>	<b>305</b>	<b>234</b>	<b>661</b>

#### 4.9 УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ, ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

	Уставный капитал (тыс. руб.)	Доли, принадлежащие Обществу	Доли, выкупленные дочерними и зависимыми предприятиями
<b>На 31 декабря 2023 г.</b>	<b>1355</b>	-	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-	-	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-	-	-
<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	<b>1355</b>	-	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-	-	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-	-	-
<b>На 31 декабря 2025 г.</b>	<b>1355</b>	-	-

На отчетную дату отражен

- Добавочный капитал – без изменений 110 тыс. рублей.

#### Сумма дивидендов, начисленных в отчетном периоде

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

## 4.10 КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Структура и движение кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 8.1 табличных пояснений.

### Кредиты

Кредиторы	Валюта кредита	Сроки погашения	31 декабря		
			2025 г.	2024 г.	2023 г.
<b>Долгосрочные</b>					
ПАО Сбербанк	Руб.	28.09.2029	315 127	4 781 043	6 533 012
<b>Краткосрочные</b>					
ПАО Сбербанк	Руб.	31.10.2026	10 304 479	-	9 562 767

### Займы

Займодавец	Валюта займа	Период погашения	31 декабря		
			2025 г.	2024г.	2023г.
<b>Долгосрочные</b>					
ГК Самолет ПАО	Руб.	31.12.2028	2 800	-	-
<b>Краткосрочные</b>					
ГК Самолет ПАО	Руб.	31.12.2024, 31.12.2025	-	467 743	115 086

## 4.11 ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

- Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам

По состоянию на 31.12.2025 г. Обществом сформировано оценочное обязательство в части предстоящих расходов по заработанным, но неиспользованным отпускам работников с учетом отчислений на страховые взносы на обязательное социальное страхование.

- по судебным разбирательствам

Общество создало оценочное обязательство по исковым и претензионным требованиям в размере 40 040 тыс. руб.

## 4.12 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Структура и движение кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлены в таблице 8.1 табличных пояснений.

## 4.13 ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (СТРОКА 1550)

Информация о структуре, наличии и движении обязательств приведена в Таблице 8.1

Виды обязательств	2025 г.		2024 г.		2023 г.	
	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-Срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные

Обязательства по договорам долевого участия (ДДУ) по целевому финансированию	-	16 452 827	-	22 490 000	-	29 225 829
<b>Итого</b>	-	16 452 827	-	22 490 000	-	29 225 829

#### 4.14 Раскрытие информации по доходам и расходам Общества по обычным видам деятельности

Наименование показателя	2025г.	2024г.
<b>Выручка, в т.ч.:</b>	<b>5 040 926</b>	<b>7 140 080</b>
экономию от оказания услуг Застройщика	3 504 645	7 079 181
прочие виды деятельности	20	4 724
Продажа готовой продукции	1 536 261	56 175
<b>Себестоимость продаж, в т.ч.:</b>	<b>(4 780 410)</b>	<b>(3 462 200)</b>
экономию от оказания услуг Застройщика	(3 678 193)	(3 338 711)
Продажа готовой продукции	(1 101 971)	(123 212)
прочие виды деятельности	(246)	(277)

#### Расходы, отраженные в составе коммерческих:

Статья расходов	За 2025 год, (тыс. руб.)	За 2024 год, (тыс.руб.)
Агентское вознаграждение АН	(21 420)	5 098
Вознаграждение агента	(1 346)	12
Контроль качества обслуживания клиентов	(6)	
Налог на имущество	(751)	
Расходы на альтернативные продажи (в т.ч. кэшбек)	(658)	572
Расходы на заселение	(1 772)	
Расходы на фотостатус	(764)	
Субсидирование % ставки (жилье, апартаменты)	(50 826)	(13 863)
Услуги по регистрации ДДУ	(3 519)	(26)
Подготовка рекламных материалов по проектам		(197)
Программное обеспечение		(2 558)
Расходы на оформление и обустройство офисов (Мебель, МБП и ОС)		(22)
Содержание офисов продаж и шоу-рум		(312)
Спецпроекты в базах недвижимости		(5)
<b>Итого</b>	<b>(81 062)</b>	<b>(22 665)</b>

#### Расходы, отраженные в составе управленческих:

Статья расходов	За 2025 год, (тыс. руб.)	За 2024 год, (тыс.руб.)
Страховые взносы по единому тарифу	(168)	(13)
Прочие расчеты с физическими лицами	(1 252)	(388)

Строительство инвестиционных объектов подрядным способом		(1 178)
НДС по приобретенным услугам		(4)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		(25)
<b>Итого</b>	<b>(1 420)</b>	<b>(1 608)</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.

#### 4.15 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

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

	(в тыс. руб.)	
<b>Прочие доходы</b>	<b>2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
Доходы, связанные с оказанием услуг агента, права требования и прочие услуги	940	-
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	86 927	3 954
Корректировка доходов/расходов прошлых периодов	2 114	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	8 285	3 073
Списание кредиторской задолженности	2 742	-
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению	2 695	5 375
Сдача имущества в аренду или субаренду, реализация имущества	3 528	-
Отчисления в оценочные резервы	23	-
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>107 254</b>	<b>12 402</b>

	<b>2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Сдача имущества в аренду или субаренду	(977)	-
Отчисления в оценочные резервы	(73 093)	(223 288)
Госпошлины	(15 912)	(113)
Штрафы, пени, неустойки в бюджет	(51)	(203 250)
Материальная помощь работникам ПР, страховые взносы с МП	(5 187)	-
НДС, не учитываемый в расходах, ПР	(492)	(1 985)
Земельный налог	(208)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы) не принимаемые в Н/У	(7 146)	(2 703)
Прочая операционная деятельность	(8)	(42)
Корректировка доходов/расходов прошлых периодов	(213)	(1 120)
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате	(10 550)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(7 479)	(9 155)
Расходы связанные с реализацией прочего имущества	(155 147)	(2 838)
Расходы, связанные с оказанием услуг агента, права требования и прочих услуг непрофильной деятельности	(353)	(15 650)
Расходы на услуги банков	(295)	(78 734)
Расходы, связанные с оказанием услуг поручительства		(234 984)
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>(277 111)</b>	<b>(773 862)</b>

Расшифровка процентов к получению:

<b>Проценты к получению</b>	<b>Проценты за 2025 г.</b>	<b>Проценты за 2024 г.</b>
Проценты к получению по выданным займам	270 390	189 663
проценты по депозитам, размещённым в банках с целью получения	42 520	81 479

Проценты к получению	Проценты за 2025 г.	Проценты за 2024 г.
дохода		
<b>Итого проценты к получению</b>	<b>312 910</b>	<b>271 142</b>

Расшифровка процентов к уплате:

Проценты к уплате	Проценты за 2025 г.	Проценты за 2024 г.
Проценты к уплате по кредитам и займам	(26 594)	(72 055)
<b>Итого проценты к уплате</b>	<b>(26 594)</b>	<b>(72 055)</b>

## 4.16 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

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

Показатели	Сальдо 31.12.2023 г.	Изменения за 2024г	Сальдо на 31.12.2024	Изменения за 2025г	Сальдо 31.12.2025 г.
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Оценочные обязательства и резервы	476	57 694	58 170	(44 708)	13 462
Расходы будущих периодов	86 135	(43 480)	42 655	161 327	203 982
Внеоборотные активы	124	612	736	680	1 416
Нематериальные активы		1033	1 033	209	1 242
Основные средства		8	8	8	16
Резервы сомнительных долгов		10	10	3	13
Прочие расходы	1 164	1 770	2 934	(2 913)	21
Убытки прошлых лет	232 732	(202 392)	30 340	(30 340)	
<b>Итого</b>	<b>320 631</b>	<b>(184 745)</b>	<b>135 887</b>	<b>84 265</b>	<b>220 152</b>
<b>Отложенные обязательства</b>					
Внеоборотные активы	1 049	138 902	139 951	71 673	211 624
Нематериальные активы		517	517	(222)	295
Готовая продукция		581	581	2 476	3 057
Прочие расходы		2 934	2 934	66 733	69 667
Основные средства				38	38
<b>Итого</b>	<b>1 049</b>	<b>142 934</b>	<b>143 983</b>	<b>140 698</b>	<b>284 682</b>

отложенный налог на прибыль организаций	(327 679)	(56 433)
<b>В ОФР</b>		
отложенный налог на прибыль организаций	(327 679)	(56 433)
Текущий налог на прибыль организаций	(294 593)	(21 254)
Налог на прибыль организаций	(622 271)	(77 687)

Ставка налога на прибыль в 2025г составляла 25%.

Ставка налога на прибыль в 2024г составляла 20%.

\* В 2024г произведен пересчет налога на прибыли на 25%.

Условный налог на прибыль составил в 2025г – 73 623 тыс. руб., в 2024г – 618 247 тыс. руб. Постоянный налоговый расход (доход) составил в 2025г. – 4 064 тыс. руб., в 2024г – 2 406 руб.

#### **Сальдо единого налогового счета**

По состоянию на 31.12.2025 составляет 50 303 тыс. руб., на 31.12.2024 составляет 48 733 тыс. руб.

## **4.17 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 Сомхиева Софья Юрьевна, ИНН 773575341005.

### **Основное хозяйственное общество и преобладающие хозяйственные общества**

Основным хозяйственным обществом (материнской организацией Общества), является ООО «Мега-Сити» долей в уставном капитале в размере 55,58% и ООО «СЗ «Пригород Лесное» долей в размере 44,42% в уставном капитале Общества.

Контроль над Обществом (непосредственно или через третьи лица) осуществляет ПАО «ГК «САМОЛЕТ».

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

<b>Наименование</b>	<b>Характер отношений</b>
ООО «Мега-Сити»	Владеет 55,58% уставного капитала Общества
ООО «СЗ «Пригород Лесное»	Владеет 44,42% уставного капитала Общества
Сомхиева С.Ю.	Генеральный директор
Другие связанные стороны	Принадлежат к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество. Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании

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

Операции со связанными сторонами раскрыты в Приложении 1.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

Списания дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон не было.

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

К основному управленческому персоналу организации относятся генеральный директор.

### **Вознаграждения основному управленческому персоналу**

<b>Виды выплат</b>	<b>2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
Краткосрочные вознаграждения*	280	116
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>280</b>	<b>116</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.

## **4.18 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ**

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

**Обеспечения выданные:**

Организация, по обязательствам которой выдано обеспечение	Сумма обеспечения (сумма поручительства, залоговая стоимость имущества) на 31 декабря			Характер обязательств, под которые выдано обеспечение	Вид обеспечения (в т. ч. вид имущества, переданного в залог)	Срок действия обеспечения
	2025 г.	2024 г.	2023 г.			
ПАО Сбербанк	11 761 214	11 761 199	98 400 443	кредитный договор	Залог имущественных прав	до полного исполнения обязательств по Основному договору
<b>ИТОГО</b>	<b>11 761 214</b>	<b>11 761 199</b>	<b>98 400 443</b>			

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с этим выданным обеспечением.

#### 4.19 СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

Показатели	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Уставный капитал, тыс. руб.	1 355	1 355	1 355
Добавочный капитал, тыс.руб.	110	110	110
Чистые активы, тыс. руб.	1 359 777	1 142 972	(1 325 985)

Чистые активы Организации на 31.12.2025 превышают уставный капитал.

#### 4.20 НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Экономическая ситуация в России, связанная с продолжением специальной военной операции на Украине, может оказать влияние на финансовые показатели деятельности. Достоверная оценка влияний и последствий указанных событий на данный момент затруднительна к долгосрочному прогнозированию. Основываясь на рассмотрении текущих планов и доступа к финансовым ресурсам руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, поскольку изменения курсов иностранных валют по отношению к рублю и ключевой ставки не оказывают прямого влияния на финансовое положение Общества, планирует стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости. Оцениваем влияния указанных выше событий как незначительные.

На дату 31.12.2025 организация имеет прибыль. Указанный факт признается ожидаемым в рамках специфики деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства, при этом показатель чистых активов имеет положительное значение. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

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

Компания является Застройщиком объекта: «Многофункциональная комплексная застройка, расположенная по адресу: Московская область, Ленинский район, вблизи д. Коробово» с признанием доходности по итогам реализации проекта при передаче объектов строительства инвесторам. Ввод в эксплуатацию домов 6 очереди планируется в 3 квартале 2026 г, 7 очередь строительства и передача построенных объектов дольщикам планируется в 2026 году.

## **4.21 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.

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

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

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

### **Управление рисками**

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

### **Становые риски**

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

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

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

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

### **Кредитный риск**

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

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

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

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

### **Налоговые риски**

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

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

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

## **4.22 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

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

Генеральный директор \_\_\_\_\_

(подпись)

**Сомхиева Софья Юрьевна**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1: ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ К П. 4.17 ПОЯСНЕНИЙ К  
БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

№	Связанная сторона (Наименование/Ф.И.О., ИНН)	Основание определения как связанной стороны	Данные за 2025 г.					Данные за 2024 г.				
			Вид операции	Объем операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025 г.	Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г. (Кредитовое/Дебетовое)	Вид операции	Объем операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г. (Кредитовое/Дебетовое)
<b>1</b>	<b>Юридические и (или) физические лица, оказывающие значительное влияние на Общество</b>											
	ПАО «ГК «САМОЛЕТ» ИНН 9731004688	Основная материнская компания через цепочку владений по групп	Долгосрочный заем (заемщик)	464 941	Согласно ДС к договору до 31.12.2028г. Оплата денежными средствами	-	2 800	Долгосрочный заем (заемщик)	352 657	Согласно ДС до 31.12.2025г. Оплата денежными средствами	-	467 743
			Проценты по долгосрочному займу	17 151			1 039	Проценты по долгосрочному займу	12 682		18 190	

			Долгосрочный заем (займодавец)	913 034	Согласно ДС к договору до 31.12.2028г. Оплата денежными средствами	-	1 160 600	Краткосрочный заем (займодавец)	1 157 508	Согласно договора до 30.09.2024 Оплата денежными средствами	-	3 092
			Проценты по долгосрочному займу	213 731			389 034	Проценты по краткосрочному займу	92 004			175 302
			Краткосрочный заем (займодавец)	244 474	Согласно договора до 31.12.26 Оплата денежными средствами	-	244 474	Долгосрочный заем (займодавец)	0	Согласно договора до 31.12.26 Оплата денежными средствами		244 474
			Проценты по краткосрочному займу	4 223			109 619	Проценты по долгосрочному займу	52 562			52 962
	МЕГА-СИТИ ООО (5003106029/500301001)	Основное хозяйственное общество и преобладающие хозяйственные общества Общество владеет 55,58% доли УК	Безвозмездный заем (займодавец)	0	Согласно ДС к договору от 09.02.26 Оплата денежными средствами	-	252 000	Долгосрочный заем (займодавец)	252 000	Согласно договора до 31.12.2027 Оплата денежными средствами	-	252 000
								Проценты по долгосрочному займу	39 032			39 032

№	2. Другие связанные стороны							
	Данные за 2025 г.				Данные за 2024 г.			
	Вид операции	Объем операции	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025 г.	Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г. (Кредитовое/Дебитовое)	Вид операции	Объем операции	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г. (Кредитовое/Дебитовое)
1	Приобретение основных средств, нематериальных и прочих активов	ДТ 72 606 КТ 75 481	-	ДТ 1 131 КТ 1 997	Приобретение основных средств, нематериальных и прочих активов	ДТ 183 931 КТ 131 778	-	ДТ 3 296 КТ 1 287
2	Продажа товаров, продукции, работ, услуг	ДТ 40 425 КТ 3 620	-	ДТ 43 205 КТ 0	Продажа товаров, продукции, работ, услуг	ДТ 8 355 КТ 3 083	-	ДТ 6 400 КТ 0
3	Приобретение лицензий и ПО	ДТ 337 594 КТ 418 680	-	КТ 84 240	Приобретение лицензий и ПО	ДТ 545 227 КТ 516 672	-	ДТ 12 682 КТ 15 837
4	Приобретение товаров, продукции, работ, услуг	ДТ 1 746 951 КТ 1 698 262	-	ДТ 208 592 КТ 92 635	Приобретение товаров, продукции, работ, услуг	ДТ 2 623 840 КТ 1 457 095	-	ДТ 156 173 КТ 88 905
5	Аренда имущества у связанных сторон	ДТ 43 541 КТ 2 536	-	ДТ 515 КТ 888	Аренда имущества у связанных сторон	ДТ 539 КТ 49	-	ДТ 1 877 КТ 49
6	Генподряд	ДТ 8 403 867 / КТ 8 514 995	-	ДТ 2 433 363 КТ 261 500	Генподряд	ДТ 13 211 234 КТ 13 033 566	-	ДТ 2 553 668 КТ 270 676







Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

#### 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	3а 2025 г.	70 698	(22 683)	10 828	-	-	(12 494)	-	-	-	-	-	81 526	(35 176)
	3а 2024 г.	54 387	(12 027)	16 311	-	-	(10 655)	-	-	-	-	-	70 698	(22 683)
в том числе: Сооружения	3а 2025 г.	3 527	(84)	-	-	-	(499)	-	-	-	-	-	3 527	(583)
	3а 2024 г.	-	-	3 527	-	-	(84)	-	-	-	-	-	3 527	(84)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	17 208	(4 663)	7 638	-	-	(4 293)	-	-	-	-	-	24 846	(8 955)
	3а 2024 г.	7 213	(1 390)	9 996	-	-	(3 273)	-	-	-	-	-	17 208	(4 663)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	2 560	(1 001)	-	-	-	(733)	-	-	-	-	-	2 560	(1 734)
	3а 2024 г.	1 566	(181)	995	-	-	(820)	-	-	-	-	-	2 560	(1 001)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	47 403	(16 934)	3 191	-	-	(6 970)	-	-	-	-	-	50 594	(23 904)
	3а 2024 г.	45 609	(10 456)	1 794	-	-	(6 478)	-	-	-	-	-	47 403	(16 934)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	9 591	(34)	11 082	-	-	(595)	-	-	-	-	-	20 673	(629)
	3а 2024 г.	-	-	9 591	-	-	(34)	-	-	-	-	-	9 591	(34)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	9 591	(34)	11 082	-	-	(595)	-	-	-	-	-	20 673	(629)
	3а 2024 г.	-	-	9 591	-	-	(34)	-	-	-	-	-	9 591	(34)

##### 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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 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	66 394	57 572	42 359
в том числе: Здания	20 044	9 557	-
Сооружения	2 944	3 443	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	15 891	12 545	5 823
Офисное оборудование	826	1 559	1 384
Другие виды основных средств	26 689	30 469	35 152
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	-	-	-



Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 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.	499 566	-	2 182 857	(1 277 349)	-	-	-	(244 474)	1 160 600	-
	За 2024 г.	244 474	-	255 092	-	-	-	-	-	499 566	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	499 566	-	2 182 857	(1 277 349)	-	-	-	(244 474)	1 160 600	-
	За 2024 г.	244 474	-	255 092	-	-	-	-	-	499 566	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	244 474	244 474	-
	За 2024 г.	1 160 600	-	-	(1 160 600)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	244 474	244 474	-
	За 2024 г.	1 160 600	-	-	(1 160 600)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	499 566	-	2 182 857	(1 277 349)	-	-	-	-	1 405 074	-
	За 2024 г.	1 405 074	-	255 092	(1 160 600)	-	-	-	-	499 566	-

### 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.	20 633 625	-	9 398 737	(13 463 368)	-	-	X	X	16 568 993	-
	За 2024 г.	23 591 674	-	11 062 193	(14 020 243)	-	-	X	X	20 633 625	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	33 119	-	67 519	(40 697)	-	-	(26 329)	-	33 611	-
	За 2024 г.	24 058	-	18 292	(312)	-	-	(8 919)	-	33 119	-
Готовая продукция	За 2025 г.	220 372	-	552	(712 776)	-	-	797 604	-	305 753	-
	За 2024 г.	-	-	-	(133 080)	-	-	353 452	-	220 372	-
Затраты заказчика-застройщика	За 2025 г.	3 625 175	-	1 595 433	(1 391 470)	-	-	743	-	3 829 882	-
	За 2024 г.	4 534 757	-	2 170 085	(2 631 539)	-	-	(448 129)	-	3 625 175	-
Завершенные строительством инвестиционные объекты	За 2025 г.	2 464 853	-	401 150	(7 861 120)	-	-	5 750 442	-	755 325	-
	За 2024 г.	34 789	-	278 722	(7 522 988)	-	-	9 674 330	-	2 464 853	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	12 348 056	-	5 840 323	(1 378 661)	-	-	(6 440 729)	-	10 368 990	-
	За 2024 г.	16 557 316	-	5 994 296	(701 431)	-	-	(9 502 124)	-	12 348 056	-
НДС по незавершенному строительству	За 2025 г.	1 566 370	-	702 604	(921 932)	-	-	(185 642)	-	1 161 400	-
	За 2024 г.	2 440 755	-	939 050	(1 745 797)	-	-	(67 638)	-	1 566 370	-
НДС по завершенным строительством инвестиционным объектам	За 2025 г.	375 680	-	791 156	(1 050 469)	-	-	(2 333)	-	114 034	-
	За 2024 г.	-	-	1 658 912	(1 282 259)	-	-	(973)	-	375 680	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	(106 244)	-	-	106 244	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 838	(2 838)	-	-	-	-	-	-

### 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	-	-	-



## 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.	4 949 254	-	-	(4 633 946)	-	3 839	319 148
	3а 2024 г.	6 694 797	6 617 687	283 627	(4 827 946)	-	(3 818 911)	4 949 254
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	4 949 254	-	-	(4 633 946)	-	-	315 308
	3а 2024 г.	6 694 797	6 617 687	283 627	(4 827 946)	-	(3 818 911)	4 949 254
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	3 839	3 839
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	25 913 627	29 516 751	157	(25 176 130)	-	(3 839)	30 250 566
	3а 2024 г.	43 715 406	4 636 722	48 677	(26 306 090)	-	3 818 911	25 913 627
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	2 479 677	537 288	157	(719 707)	-	-	2 297 415
	3а 2024 г.	3 997 988	2 515 754	75	(4 034 141)	-	-	2 479 677
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	97 991	118 507	-	(90 669)	-	-	125 829
	3а 2024 г.	2	97 991	-	(2)	-	-	97 991
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	341 074	2 259 576	-	(2 383 483)	-	-	217 167
	3а 2024 г.	614 978	85 545	-	(359 449)	-	-	341 074
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	11 119 025	-	-	-	-	11 119 025
	3а 2024 г.	9 742 437	691 219	-	(14 252 567)	-	3 818 911	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	13 366	37 730	-	(36 089)	-	-	15 007
	3а 2024 г.	12 611	755	-	-	-	-	13 366
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	10 908	-	-	-	-	10 908
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	5 587	3 182	-	-	-	-	8 769
	3а 2024 г.	967	4 620	-	-	-	-	5 587
Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	3а 2025 г.	-	3 619	-	-	-	-	3 619
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по договорам долевого участия по целевому финансированию со сроком исполнения менее 12 мес	3а 2025 г.	22 490 000	15 140 513	-	(21 177 686)	-	-	16 452 827
	3а 2024 г.	29 225 829	-	-	(6 735 829)	-	-	22 490 000
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	485 932	286 403	-	(768 496)	-	(3 839)	-
	3а 2024 г.	120 594	1 240 838	48 602	(924 102)	-	-	485 932

Итого	За 2025 г.	30 862 881	29 516 751	157	(29 810 076)	-	X	30 569 714
	За 2024 г.	50 410 203	11 254 409	332 304	(31 134 036)	-	X	30 862 881

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

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

## 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	232 678	100 809	(279 640)	-	53 847
	За 2024 г.	2 378	237 090	(6 789)	-	232 678
в том числе: Оценочные обязательства по судам	За 2025 г.	223 288	73 093	(256 341)	-	40 040
	За 2024 г.	-	223 288	-	-	223 288
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	9 390	27 716	(23 599)	-	13 807
	За 2024 г.	2 378	13 802	(6 789)	-	9 390

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	8 342 610	3 768 766	18 665 007
в том числе:			
Гарантийные удержания по договорам	56 390	162 307	382 179
Средства дольщиков на счетах эскроу	8 286 220	3 606 458	18 282 828
Выданные - всего	11 761 214	11 761 199	98 400 443
в том числе:			
Залог имущества по кредитному договору	11 761 214	11 761 199	98 400 443

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	3 574 665	5 011 079
Затраты на оплату труда	317 299	171 511
Отчисления на социальные нужды	76 846	44 256
Амортизация	55 039	23 119
Прочие затраты	4 050 405	2 851 934
Итого по элементам	8 074 253	8 101 898
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(3 211 361)	(4 615 426)
Итого расходы по обычным видам деятельности	4 862 893	3 486 473

## 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.	-	-	-	-

Дата 16.03.2026

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Сомхиева С.Ю.