

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

АО Специализированный застройщик ТВЕЛЛ

Все суммы представлены в тыс. рублей, если не указано иное.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Общая информация. Территориально обособленные подразделения

Акционерное общество специализированный застройщик ТВЕЛЛ (далее — Общество) создано и осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью. Форма собственности: частная. Бухгалтерская отчётность подлежит обязательному аудиту.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

2. Основные виды деятельности

Основной вид деятельности: деятельность специализированного застройщика объектов жилищного строительства. Общество реализует строительные проекты с привлечением денежных средств граждан на основании договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Финансирование строительства осуществляется через механизм проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

По состоянию на 31.12.2025 Обществом введены в эксплуатацию объекты жилищного строительства. Выручка от реализации объектов в 2025 году признана. Объём накопленных затрат на строительство (незавершённое производство) по состоянию на 31.12.2025 составляет 2 486 601 тыс. руб. Готовая продукция (завершённые и сданные объекты, не переданные дольщикам) — 386 804 тыс. руб.

3. Информация об органах управления

Высшим органом управления является общее собрание участников Общества. Единоличный исполнительный орган — Генеральный директор. Совет директоров Уставом не предусмотрен.

II. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКЕ

4. Основа составления бухгалтерской отчётности Общества

Бухгалтерская отчётность Общества сформирована в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учёте» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность» и иными действующими нормативными актами. Отчётность составлена на основе допущения непрерывности деятельности.

Показатель признаётся существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения пользователей. В целях детализации показатель является существенным при значении 10% и более от детализируемого показателя.

5. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие ФСБУ 6/2020, принятые к учёту стоимостью более 100 000 рублей. Объекты оцениваются по первоначальной стоимости, переоценка не проводится. Применяется линейный способ амортизации.

6. Капитальные вложения

В соответствии с ФСБУ 26/2020 капитальные вложения признаются в сумме фактических затрат. По завершении переводятся в состав основных средств. Собственные земельные участки, предназначенные для строительства с целью реализации, учитываются в составе запасов.

7. Учёт аренды

Договоры аренды учитываются в соответствии с ФСБУ 25/2018. Право пользования активами (ППА) отражается по строке 1150. Обязательства по аренде: долгосрочные — по строке 1450, краткосрочные — в составе строки 1550 «Прочие краткосрочные обязательства». Проценты начисляются ежемесячно.

8. Финансовые вложения

Финансовые вложения учитываются в соответствии с ПБУ 19/02. Первоначальная оценка — по фактическим затратам. Долгосрочные финансовые вложения — по строке 1170 баланса, краткосрочные — по строке 1240. Займы выданные отражаются в сумме выданных средств.

9. Запасы

Запасы оцениваются по фактической себестоимости в соответствии с ФСБУ 5/2019. В составе запасов учитываются:

- незавершённое производство (счёт 20): фактические затраты на строительство объектов, предназначенных для передачи дольщикам;
- готовая продукция (счёт 43): завершённые строительством объекты, готовые к передаче участникам долевого строительства;
- материалы (счёт 10): сырьё и материалы для строительства.

Проценты по целевым кредитам включаются в стоимость строящихся объектов. Резерв под обесценение на 31.12.2025 не создавался — признаков обесценения не выявлено.

10. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в сумме по условиям договора за вычетом резерва по сомнительным долгам. Оценка необходимости резерва проводится на каждую отчётную дату.

11. Денежные средства и их эквиваленты

К эквивалентам денежных средств относятся краткосрочные банковские депозиты до трёх месяцев. В ОДДС данные представлены с учётом НДС.

12. Кредиты и займы полученные

Задолженность отражается в сумме фактически полученных средств. Проценты по целевым кредитам на строительство капитализируются в стоимости НЗП. Заёмные обязательства, предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев, переводятся в краткосрочные.

13. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2025 оценочные обязательства составляют 39 088 тыс. руб., в том числе долгосрочные — 39 030 тыс. руб. (резервы под гарантийные обязательства), краткосрочные — 58 тыс. руб.

14. Налогообложение. Учёт налога на прибыль

Общество применяет общую систему налогообложения. Учёт отложенных налоговых активов и обязательств ведётся в соответствии с ПБУ 18/02. Метод учёта временных разниц — балансовый. ОНА отражаются по строке 1180, ОНО — по строке 1420 развёрнуто. Ставка налога на прибыль с 01.01.2025 составляет 25% (Федеральный закон № 176-ФЗ, ст. 284 НК РФ).

15. Доходы и расходы. Себестоимость

Выручка признаётся на дату подписания актов приёма-передачи объектов недвижимости. Себестоимость реализованных объектов определяется как сумма накопленных затрат по счёту 20/43 по конкретному объекту.

16. Изменения в учётной политике

С 01.01.2025 в учётную политику внесены изменения в связи с обязательным применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность». Ретроспективный пересчёт не производился. Существенных ошибок предшествующих периодов не исправлялось.

III. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

22. Основные средства (стр. 1150)

По строке 1150 на 31.12.2025 отражены основные средства в сумме 77 341 тыс. руб. (31.12.2024: 66 441 тыс. руб., 31.12.2023: 45 719 тыс. руб.).

Движение показателей представлено в таблице:

Показатель	На нач. 2025	Поступило	Выбыло / Амортизация	На 31.12.2025
Основные средства (сч. 01)	1 152	+21 127	—	22 279
Незавершённые КВ (сч. 08)	65 289	текущие затраты	-10 227	55 062
Итого (стр. 1150)	66 441	—	—	77 341

Прирост по счёту 01 в 2025 году составил 21 127 тыс. руб. — введены в состав ОС завершённые объекты инфраструктуры. По счёту 08 капитальные вложения составляют 55 062 тыс. руб. и включают затраты на строящиеся объекты инфраструктуры жилого комплекса. Пересмотр элементов амортизации в 2025 году не производился.

24. Капитальные вложения

Незавершённые капитальные вложения (сч. 08) на 31.12.2025 — 55 062 тыс. руб. (31.12.2024: 65 289 тыс. руб.). Изменение обусловлено вводом объектов в состав ОС и текущими затратами на строительство инфраструктуры.

27. Запасы (стр. 1210)

Состав и динамика запасов:

Показатель	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Итого запасы (стр. 1210), в т.ч.	2 873 422	3 868 130	3 265 207
— Готовая продукция (сч. 43)	386 804	10 816	—
— Незавершённое производство (сч. 20)	2 486 601	3 857 297	3 265 207

Показатель	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
— Материалы (сч. 10)	17	—	—

Совокупные запасы снизились на 994 708 тыс. руб. (25.7%). Снижение обусловлено преимущественно уменьшением НЗП: в 2025 году завершены строительством и переданы в состав готовой продукции объекты жилищного строительства. НЗП снизилось с 3 857 297 до 2 486 601 тыс. руб. (–1 370 696 тыс. руб.), что свидетельствует об активном завершении строительства.

Готовая продукция выросла с 10 816 до 386 804 тыс. руб. (+375 988 тыс. руб.) — отражает объекты, введённые в эксплуатацию и готовые к передаче дольщикам. Резерв под обесценение запасов не создавался.

28. Дебиторская задолженность

Сумма авансов, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Авансы поставщикам на материалы	—	—
Авансы на формирование стоимости объекта строительства	89151	—
Итого	89151	—

Дебиторская задолженность на 31.12.2025 составляет 984 928 тыс. руб. и представлена авансами, выданными подрядчикам и поставщикам в рамках строительных контрактов (сч. 60.02), расчётами с покупателями (сч. 62.01 — 62 092 тыс. руб.), ЕНС и налоговыми активами, финансовыми вложениями и прочими расчётами. Долгосрочная дебиторская задолженность (аванс в части обязательства по аренде и прочие) составляет 220 595 тыс. руб.

29. Краткосрочные финансовые вложения (стр. 1240)

Состав краткосрочных финансовых вложений:

Вид вложений	31.12.2025	31.12.2024
Займы выданные (сч. 58.03)	702 920	701 865
Прочие краткосрочные ФВ (сч. 58.04)	192 092	1 322 092
Иные (сч. 58.01)	10	10
Итого (стр. 1240)	895 022	2 023 967

Финансовые вложения снизились на 1 128 945 тыс. руб. (–55.8%), что обусловлено погашением/переклассификацией прочих финансовых вложений. Займы выданные остались на прежнем уровне.

30. Денежные средства (стр. 1250)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Средства на расчётных счетах (сч. 51)	95 681	8

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Итого (стр. 1250)	95 681	8

Остаток денежных средств на 31.12.2025 составляет 95 681 тыс. руб. (31.12.2024: 8 тыс. руб.).

32. Капитал и резервы

Уставный капитал и доли участников

Размер уставного капитала на 31.12.2025 составляет 1 000 тыс. руб. Изменений в 2025 году не было. Резервный капитал — 50 тыс. руб. Все доли являются размещёнными и полностью оплаченными. Решений о выплате дивидендов в 2025 году не принималось.

Динамика нераспределённой прибыли:

Показатель	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Уставный капитал (стр. 1310)	1 000	1 000	1 000
Резервный капитал (стр. 1360)	50	—	—
Нераспределённая прибыль (стр. 1370)	819 817	383 323	(153 979)
Итого капитал (стр. 1300)	820 867	384 323	—

Нераспределённая прибыль выросла с 383 323 до 819 817 тыс. руб. (+436 494 тыс. руб., или +113.9%) вследствие чистой прибыли 2025 года. В 2023 году Общество имело непокрытый убыток (153 979) тыс. руб., который был покрыт прибылью 2024–2025 годов.

33. Чистые активы

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Активы, принимаемые к расчёту	5 340 238	6 966 599
Обязательства, принимаемые к расчёту	4 519 371	6 582 276
Стоимость чистых активов	820 867	384 323
Уставный капитал	1 000	1 000
Превышение ЧА над УК	819 867	383 323

Стоимость чистых активов по состоянию на 31.12.2025 составляет 820 867 тыс. руб., что превышает уставный капитал на 819 867 тыс. руб. Значительный рост чистых активов относительно 2024 года (384 323 тыс. руб.) обусловлен получением чистой прибыли в 2025 году.

35. Кредиты и займы

Сроки погашения полученных займов и кредитов:

Вид обязательства	Сумма на 31.12.2025	Стр. баланса
Долгосрочные кредиты и займы (сч. 67), в т.ч.:	851 028	1410

Вид обязательства	Сумма на 31.12.2025	Стр. баланса
— Кредитная линия (67.01)	409 742	1410
— Краткосрочная часть дол. займа (67.02)	22 254	1410
— Процентный заём (67.03)	419 032	1410
Краткосрочные кредиты и займы (сч. 66), в т.ч.:	2 717 944	1510
— Кредитная линия 66.01	2 423 477	1510
— Прочие краткосрочные 66.02	210 627	1510
— 67.04	83 841	1510
Итого кредиты и займы	3 568 972	

В 2025 году долгосрочные обязательства снизились с 1 694 539 до 851 028 тыс. руб. Краткосрочные займы снизились с 4 213 083 до 2 717 944 тыс. руб. Общее снижение задолженности по кредитам и займам составило 2 338 650 тыс. руб. — обусловлено погашением кредитов за счёт выручки от реализации объектов (раскрытие эскроу-счетов).

36. Обеспечения полученные и выданные

Полученные обеспечения — средства дольщиков, находящиеся на счетах эскроу:

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Средства на счетах эскроу (сч. 008)	2 120 144	4 247 786

Средства дольщиков на счетах эскроу снизились с 4 247 786 до 2 120 144 тыс. руб. — отражает раскрытие эскроу по введенным в эксплуатацию объектам.

Выданные обеспечения (сч. 009):

Вид обеспечения	31.12.2025	31.12.2024
Выданные обеспечения — итого	4 230 811	7 719 439

37. Кредиторская задолженность

Состав и динамика кредиторской задолженности:

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Расчёты с поставщиками (60.01)	508 623	347 806
Авансы полученные и прочие 76.09 (кред)	284 710	350
Расчёты по налогам (68.04)	60 063	—
Расчёты по аренде (76.07.2)	237	826
Расчёты с прочими кредиторами (76.05)	43 206	56 659
Итого кредиторская задолженность	897 224	—

38. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства (резервы) на 31.12.2025 составляют 39 088 тыс. руб., в том числе: долгосрочные (резерв под гарантийный ремонт и иные обязательства) — 39 030 тыс. руб.; краткосрочные — 58 тыс. руб.

39. Учёт расчётов по договорам долевого участия

Общество реализует объекты жилищного строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Денежные средства дольщиков привлекаются исключительно через счета эскроу.

Средства дольщиков на счетах эскроу на 31.12.2025: 2 120 144 тыс. руб. (31.12.2024: 4 247 786 тыс. руб.). Снижение обусловлено раскрытием эскроу-счетов после ввода объектов в эксплуатацию и передачи объектов дольщикам.

42. Учёт налога на прибыль

По состоянию на 31.12.2025 ОНА составляет 609 тыс. руб. (31.12.2024: 555 тыс. руб.). ОНО — 13 608 тыс. руб. (31.12.2024: 15 513 тыс. руб.). Ставка налога на прибыль с 01.01.2025 — 25%.

В связи с повышением ставки с 20% до 25% ОНА и ОНО, сформированные на 31.12.2024, были пересчитаны по новой ставке. Влияние пересчёта признано в составе отложенного налога отчётного периода.

45. Информация о непрерывности деятельности

В течение как минимум 12 месяцев после отчётной даты Общество не планирует прекращать осуществляемые виды деятельности.

При подготовке отчётности исполнительный орган исходил из допущения непрерывности деятельности. Основания для сомнений в непрерывности деятельности отсутствуют:

- в 2025 году получена прибыль, нераспределённая прибыль составляет 819 817 тыс. руб.;
- объекты жилищного строительства введены в эксплуатацию и переданы дольщикам;
- кредитные обязательства погашаются в соответствии с графиком.

46. Управление рисками

Кредитный риск: дебиторская задолженность представлена авансами подрядчикам и расчётами с покупателями по переданным объектам. Риск управляется путём отбора надёжных контрагентов.

Риск ликвидности: основные погашения кредитов произведены в 2025 году из средств эскроу. Остаток заёмных средств погашается в соответствии с согласованными графиками.

Регуляторный риск: деятельность регулируется ФЗ № 214-ФЗ. Руководство обеспечивает соответствие деятельности установленным требованиям.

47. События после отчётной даты

Существенных событий после отчётной даты, требующих корректировки данных отчётности или дополнительного раскрытия, не выявлено.

Генеральный директор: С.М. Ткач

«31» марта 2026 г.