

по ОКПО	55599432
ИНН	7841095941
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО "СЗ "СПБ РЕНОВАЦИЯ - КОЛПИНО" за 2025 г.**

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

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

При подготовке отчетности ООО «СЗ «СПБ Реновация-Колпино», не отступало от способов ведения бухгалтерского учета, установленных федеральными стандартами бухгалтерского учета.

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

1. Общие сведения

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПБ РЕНОВАЦИЯ - КОЛПИНО";

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «СПБ Реновация-Колпино»;

Дата государственной регистрации экономического субъекта 16.09.2021;

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1217800143648;

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7841095941;

Место нахождения: 191119, Город Санкт-Петербург, вн. тер.г. муниципальный округ Владимирский округ, ул Марата, д. 69-71, литера А, помещ. 39-Н Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

По состоянию на 31.12.2025 Генеральным директором Общества являлся Кужиев Сергей Петрович (Решение единственного участника о продлении полномочий № 8-25 от 19.08.2025).

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2025 и 31.12.2024 годы составил 2 и 3 человека соответственно.

Участниками Общества на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. является юридическое лицо:

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

Состав Участников в отчетном периоде не изменялся.

Согласно Уставу Общества органами управления являются:

- 1) Общее собрание участников Общества – высший орган Общества
 - 2) Единоличный исполнительный орган Общества
- Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу – Генеральный директор.

2. Основные виды экономической деятельности

Основным видом хозяйственной деятельности Общества в 2025 году являлась Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В соответствии с разрешениями на строительство Общество осуществляет возведение многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями и объектов социального назначения Проекта «Астрид!».

Общество также осуществляло другие виды деятельности, в том числе:

- Сдача имущества в аренду

3. Основные положения учетной политики

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

Учетная политика на 2025 г. утверждена приказом № 104/24 от 28.12.2024

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

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

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

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

Инвентаризация активов и обязательств, за исключением основных средств, проводится не реже, чем 1 раз в год. Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года.

Критерии существенности для раскрытия информации

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

Для формы «Бухгалтерский баланс»:

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

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

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

Способы оценки основных средств и капитальных вложений

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации;
- балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование

Учет целевого финансирования

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

В момент регистрации договора долевого участия, в бухгалтерском учете формируются обязательства Застройщика перед Долящиком по передаче объекта долевого участия в разрезе каждого договора долевого участия, которые в бухгалтерском балансе отражаются развернуто до раскрытия счетов эскроу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Способ оценки запасов и расчета себестоимости запасов

Под запасами понимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Предприятия, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемый от наиболее ранних из дат:

- приобретения земельных участков, в т.ч. по договору аренды, включая дату начала ведения переговоров для заключения соответствующего договора,

- начала проектирования первого объекта строительства, включая дату начала ведения переговоров для заключения договора на проектные и/или изыскательские работы,

- до даты определения финансового результата последнего объекта строительства, включая передачу объектов социальной инфраструктуры.

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

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности, включая объекты, создаваемые в рамках договоров долевого участия и иных инвестиционных соглашений;

- готовая продукция – завершенные строительством объекты (квартиры, нежилые помещения, кладовые, машино-места), предназначенные для продажи.

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов.

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

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

Затраты, связанные с незавершенным строительством, включают:

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

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

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

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

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

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

Долгосрочные и краткосрочные обязательства

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

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

Расчеты с дебиторами

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

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

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

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.

Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся:

- Депозитные вклады до востребования.
- Депозитные вклады со сроком размещения не более 92 дней.
- Беспроцентные векселя Сбербанка России на предъявителя с фиксированной стоимостью, приобретенные с намерением использовать для расчетов, со сроком погашения не более 92 дней.

При формировании Отчета о движении денежных средств Общество руководствуется следующими подходами:

Классификация неоднозначных потоков: денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, относятся к потокам от текущих операций.

Пересчет в рубли: величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу ЦБ РФ на дату осуществления платежа. Курсовые разницы отражаются обособленно по строке 4490.

Свернутое представление: денежные потоки отражаются свернуто, если они характеризуют деятельность контрагентов, или являются массовыми потоками с высокой оборачиваемостью и коротким сроком.

Заемные средства

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

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

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

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

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

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

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

Аналитический учет по полученным займам (кредитам) ведется по:

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

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

Оценочные обязательства

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков
- оценочные обязательства по судам

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

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

Кредиторская задолженность

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

Принципы формирования и признания доходов и расходов

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

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

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

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

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

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

Каждый объект строительства характеризуется следующими признаками:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Бухгалтерский баланс

Для формы «Бухгалтерский баланс»:

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

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

В данном случае показатель раскрывается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Предприятия обособленно.

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

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

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

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

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

Отчет о финансовых результатах

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

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

Отчет о движении денежных средств

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

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

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

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

Иные особенности составления бухгалтерской отчетности

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части раскрытия информации об основных средствах используется следующий подход.

В сверке остатков основных средств на начало и конец отчетного периода, которая требуется согласно пп. «б» п. 45 ФСБУ 6/2020, суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения приводятся отдельными показателями.

Сумма накопленного обесценения представляется в размере, уменьшенном на часть ранее признанного убытка от обесценения, приходящуюся на амортизированную впоследствии часть стоимости ОС. В целях числовой увязки данных об остатках ОС на начало и конец отчетного периода с данными об их движении за отчетный период в сверку включается дополнительный показатель, отражающий перевод ранее признанного обесценения ОС в накопленную амортизацию в части, приходящейся на стоимость ОС, амортизированную за отчетный период.

Амортизация и обесценение за отчетный период показываются в начисленных суммах, включаемых в совокупный финансовый результат за этот период (с учетом включения амортизации в себестоимость другого актива). Они представляются в пояснениях отдельно друг от друга.

Существенным событием после отчетной даты, подлежащей раскрытию в бухгалтерской отчетности, признается событие, в результате которого произойдет изменение активов или обязательств Общества в сумме не менее 5% от валюты баланса.

Изменения учетной политики в 2025 г.

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

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

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

С целью повышения достоверности информации и обеспечения соответствия доходов и расходов с 2025 года изменен момент признания экономии застройщика и классификации затрат:

- Экономия от оказания услуг застройщика признается в отчете о финансовых результатах одновременно при одновременном выполнении следующих условий: получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, раскрытие счетов эскароу, завершение всех затрат по объекту и передача всех объектов дольщикам. Данное изменение применяется перспективно (с 2025 года), поскольку оценка влияния на прошлые периоды не может быть выполнена с достаточной надежностью в силу невозможности ретроспективного анализа информации. Сравнительные данные за 2024 год не корректировались.

- Прочие затраты заказчика-застройщика включаются в себестоимость продаж по мере передачи объектов недвижимости и признания выручки (экономии). В соответствии с п. 15 ПБУ 1/2008 данное изменение применено ретроспективно: показатели отчетности за прошлые годы пересчитаны так, как если бы новый способ применялся изначально.

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

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

4. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств приведена в таблице 1.1

Информация об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах приведена в таблице 1.2.

На отчетную дату в соответствии с учетной политикой было произведено тестирование основных средств на обесценение. По результатам принято решение об отсутствии признаков обесценения основных средств.

4.2. Аренда

Общество арендует следующие объекты основных средств:

Часть нежилого помещения общей площадью 8 (Восемь) кв.м., находящееся по адресу: 191119, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Владимирский округ, ул. Марата, д. 69-71, Литера А, помещ. 38-Н, , по Договору № РК-ККР-39-24 от 29.05.2024 субаренды нежилого помещения, заключенному с ООО «Самолет-Регионы» сроком на 11 мес. с автопродлонгацией. (ООО «Самолет-Регионы» владеет указанным помещением на основании Договора)

Земельный участок 78:12:0721103 Договор 13/ЗР-00800/2021 от 27.10.2021 подъездные дороги

Земельные участки в границах квартала 78:37:1711101 для строительных нужд

Все объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов операционной аренды в связи с тем, что договорами аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору, также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды.

4.3. Запасы

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице 3.1

В составе Запасов отражены, в том числе:

№ пп	Запасы	Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)	Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)
1	Готовая продукция	38 073	167 307
2	Затраты заказчика-застройщика	2 778	988 070
3	Завершенные строительством инвестиционные объекты	36 338	1 914 742
4	НДС по завершенным строительством инвестиционным объектам	6 268	292 845

	ВСЕГО ЗАПАСЫ	83 457	3 362 964
--	---------------------	---------------	------------------

4.4 Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 9.1

Перечень основных дебиторов с текущей задолженностью на 31.12.2025 г. более 5% от общей величины дебиторской задолженности:

В тыс. руб.

Наименование дебитора, ОГРН	Задолженность на 31.12.2025	доля в общей сумме дебиторской задолженности	Задолженность на 31.12.2024	доля в общей сумме дебиторской задолженности
ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП 1027809256254	22 182	41%	22 175	9%
ДОРΟΣ ООО 1157847045014	4 873	9%	43 136	18%
ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО 1057812496818	1 407	2%	13 202	6%
ТЭК СПб АО 1257800019322	16 883	31%	28 633	12%
СПБ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО, 1107847308250	-		78 597	33%

4.5 Денежные средства

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

В тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024
Денежные средства на расчетных счетах	1 499	16 971
Итого денежные средства	1 499	16 71

4.6 Капитал

4.3.1. Уставный капитал в размере 10 тыс. руб. соответствует величине уставного капитала, установленного Уставом ООО «СЗ «СПБ Реновация-Колпино», уставный капитал полностью оплачен.

4.3.2. ООО «СЗ «СПБ Реновация-Колпино» не имеет собственных акций, принадлежащих Обществу

4.3.3. Добавочный капитал (без переоценки) не формировался.

4.3.4. Резервный капитал не формировался

4.3.5. Величина нераспределенной прибыли на 31.12.2025 г. составила 316 777 тыс. руб. (на 31.12.2024 нераспределенная прибыль 45 314 тыс. руб.).

4.6 Заемные средства

Информация о наличии и движении заемных средств приведена в таблице 5.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

ООО «СЗ «СПБ Реновация-Колпино» имеет задолженность по следующим кредитам и займам:

Заемные средства представлены следующими кредитам и займам:

В тыс. руб.

<i>Заемные средства</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>На 31.12.2025</i>	<i>На 31.12.2024</i>
Краткосрочных заемные средства, в т. ч.:			
Займ ООО СЗ СПБ Реновация	31.12.2026	82 195	78 889
Проценты по займу		35 545	16 596
ИТОГО:		117 740	95 485

Информация о привлеченных заемных средствах и о возможности привлечения дополнительных денежных средств.

В тыс. руб.

<i>Информация о заемных средствах</i>	<i>На 31.12.2025</i>	<i>На 31.12.2024</i>
суммы открытых Обществом, но не использованных кредитных линий с указанием всех установленных ограничений по использованию таких кредитных ресурсов (в том числе о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков);	Нет	Нет
суммы займов, недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) с указанием причин такого недополучения	Да, 217 805	Да 221 1

4.8 Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 5.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

а. Оценочные обязательства

ООО «СЗ «СПБ Реновация-Колпино» формирует оценочные обязательства в отношении начисленных отпусков работникам, включая социальные взносы с суммы начисленных отпусков, а также оценочные обязательства по судам.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в таблице 7.3 «Оценочные обязательства».

б. Информация по налогу на прибыль организаций

Далее представлена информация в отношении отложенного налога на прибыль:

В тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Отложенный налог на прибыль, всего:	16 584	(16 872)
В т.ч. по временным разницам	16 584	(16 872)
В т.ч. из-за изменения ставок	0	0
Применяемая налоговая ставка, %	25	20

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

В тыс. руб.

Наименование показателя	остаток на 31.12.2025	остаток на 31.12.2024	изменение, отраженное в составе нераспределенн ой прибыли	изменение, отраженное в составе дополнительного капитала
Отложенные налоговые активы (1180 бухгалтерского баланса), в том числе:	303	6 653	(6 350)	-
Внеоборотные активы	-	243	(243)	-
Готовая продукция		2 569	(2 569)	
Оценочные обязательства и резервы	302	60	242	-
Расходы будущих периодов	1	7	(6)	-
Убытки прошлых лет		3 774	(3 774)	
Отложенные налоговые обязательства (1420 бухгалтерского баланса), в том числе:	575	23 509	(22 934)	-
Внеоборотные активы	131	21 492	(21 361)	-
Готовая продукция	444	2 017	(1 573)	-

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности

ООО «СЗ «СПБ Реновация-Колпино» предоставляет информацию о доходах от обычных видов деятельности.

В тыс. руб.

Вид деятельности	2025	2024
Услуги застройщика по реализации жилья	2 274 389	84 985

Итого	2 274 389	84 985
-------	-----------	--------

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Наличие и движение Расходов по обычным видам деятельности в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 9.

5.3. Проценты к получению

В тыс. руб.

Источник получения процентных доходов	2025	2024
Проценты по неснижаемому остатку	1 297	11 376
Итого	3 576	283 085

5.4. Проценты к уплате:

В тыс. руб.

Вид процентных расходов	2025	2024
Проценты по займам	(18 949)	(15 246)
Итого	(18 949)	(15 246)

5.5. Прочие доходы и расходы

В тыс. руб.

Наименование показателя (вид)	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Прочие доходы	4 945	769
- Прочие внереализационные доходы (расходы)	617	
-Сдача имущества в аренду	1 891	
- Оценочные резервы		639
- Вознаграждение агента	17	52
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)		38
Корректировка доходов/расходов прошлых периодов	2 420	
- Иная операционная деятельность		40
Прочие расходы	(29 563)	(3 798)
- Прочие внереализационные доходы (расходы)	(486)	
-Госпошлина	(272)	
- Услуги банков	(137)	
- Отчисления в оценочные обязательства	(1 024)	
-Штрафы, пени по хозяйственным договорам	(2 116)	(1 686)
Корректировка доходов/расходов прошлых периодов	(25 528)	
- Иная операционная деятельность		(2 112)

5.2 Отчет о движении денежных средств

ООО «СЗ «СПБ Реновация-Колпино» предоставляет информацию по расшифровке прочих показателей в Отчете о движении денежных средств:

В тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Прочие поступления, строка 4119, в том числе	2 771	7 283
-возврат от поставщика	1 500	
- процентов по неснижаемому остатку	1 271	
-прочие платежи		7 283
Прочие платежи, строка 4129, в том числе	(4 123)	(192 884)
- НДС	(638)	
- налог на имущество	(3 004)	
-прочие	(481)	(192 884)

6. Иная информация

6.1. Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год и должны быть раскрыты в Пояснениях к бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 7/98, не происходили.

6.1 Информация об условных обязательствах

По состоянию на 31 декабря 2025 г. неоконченные судебные споры с участием Общества в качестве Ответчика :

	№ дела	Наименование истца	Наименование ответчика	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что судебное решение будет принято не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
1	2-3517/2025	Крылов Алексей Васильевич	ООО "СЗ "СПБ Реновация - Колпино"	на рассмотрении	7 700	средняя
2	2-4127/2025	Ушаков Егор Дмитриевич Ушакова Фания Фаизбековна	ООО "СЗ "СПБ Реновация - Колпино"	на рассмотрении	1 094	средняя
3	2-4732/2025	Умнов Алексей Сергеевич	ООО "СЗ "СПБ	на рассмотрении	4 952	средняя

			Реновация - Колпино"			
4	2-4733/2025	Ивасенко Сергей Владимирович	ООО "СЗ "СПб Реновация - Колпино"	на рассмотрении	207	средняя
5	2-4713/2025	Захаров Никита Николаевич	ООО "СЗ "СПб Реновация - Колпино"	на рассмотрении	530	средняя

По состоянию на 31 декабря 2024 года судебные споры с участием Общества отсутствуют.

К условным активам относятся обеспечения полученные и денежные средства на счетах эскроу, информация о которых раскрыта в таблице 4.13 «Обеспечение обязательств».

Информация об обязательствах Застройщика в отношении создания социальных объектов, мест приложения труда (МПТ), и т.п.:

Общество имеет обязательства по созданию следующих социальных объектов:

№	Наименование объекта	Срок ввода в эксплуатацию	Начало строительства
1	Кабинет врача	01.03.2025	I квартал 2022 г.

6.2. Информация по прекращаемой деятельности

ООО «СЗ «СПб Реновация-Колпино» в 2025 г. не принимало решений в отношении прекращаемой деятельности и не планирует прекращение деятельности как в отношении отдельных хозяйственных операций, так и в отношении деятельности в целом.

6.3. Информация о связанных сторонах

Для целей составления бухгалтерской отчетности Общество выделяет следующие категории связанных сторон: участники Общества / члены Совета директоров, единственный участник Общества, прочие связанные стороны, к которым относятся компании ГК САМОЛЕТ, а также ключевой управленческий персонал, включающий руководителей компаний группы, а также членов правления группы компаний.

Далее представлен перечень связанных сторон:

Наименование связанной стороны	ИНН	Категория	дата, с которой лицо признано связанной стороной	дата прекращения признания в качестве связанной стороны

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ СПб Реновация»	7841089592	Участник Общества (100%)	16.09.2021	По настоящее время
Кужиев Сергей Петрович		Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.	23.08.2022	По настоящее время
Актуальная информация о перечне аффилированных лиц ГК Самолет содержится на сайте «Центр раскрытия корпоративной информации»: https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36419&type=6		Прочие связанные стороны-компании группы Самолет - Лица, принадлежащие к группе лиц, к которой принадлежит ООО «СЗ «СПБ Реновация- Славянка»		

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

Организацией в 2025 г. были осуществлены следующие операции со связанными сторонами в тыс.руб.:

Дебиторская задолженность за 2025 год (суммы указаны с НДС):						
Наименование предприятия (покупателя)	Виды операций	Остаток на 01.01.2025	Объем операций		Остаток на 31.12.2025	Резерв по сомнитель ным долгам на 31.12.2025
			Дебетовые обороты	Кредитовые обороты		
Покупатели и заказчики:						
САМОЛЕТ- НЕДВИЖИМО СТЬ МСК ООО (7731477602/502 701001)	Услуги агента	1		1		
САМОЛЕТ- РЕГИОНЫ ООО (5027298721/502 701001)	займ	176 687	949 408	606 657	519 438	

СПБ НЕДВИЖИМО СТЬ ООО (7814478504/784 101001)	Услуги техническог о заказчика	85 936	232 376	318 312	-	
---	--------------------------------------	--------	---------	---------	---	--

Кредиторская задолженность за 2025 год (суммы указаны с НДС):					
Наименование предприятия (покупателя)	Виды операций	Остаток на 01.01.2025	Объем операций		Остаток на 31.12.2025
			Дебетовый оборот	Кредитовы й оборот	
Поставщики и подрядчики:					
ГК САМОЛЕТ ПАО (9731004688/502401001)	услуги	3 057			3 057
САМОЛЕТ ПЛЮС ООО (7729551344/772101001)	услуги	25 805		888	26 692
САМОЛЕТ УК ООО (7813275822/784001001)	услуги		9 803	16 308	6 504
САМОЛЕТ- ГОСТЕПРИИМСТВО ООО (9721145111/502401001)	услуги	3 022		2 663	5 685
САМОЛЕТ- НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/502701001)	услуги	11 873	3 775	18 725	26 823
САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ ООО (5027296428/502701001)	услуги	6 782		815	7 597
РЕКЛАМНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО (7731287778/772101001)	услуги	1 200		532	1 732
СПБ РЕНОВАЦИЯ ООО (7841415782/784101001)	услуги	6 512	3 035	16 907	20 384
СПБ РЕНОВАЦИЯ - СЛАВЯНКА СЗ ООО (7841089909/784101001)	услуги			350	350
СПБ РЕНОВАЦИЯ СЗ ООО (7841089592/784101001)	займ	95 485		22 255	117 740

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами, тыс. руб.

счет	наименование связанной стороны	вид доходов / расходов	2025 год	2024 год
91.01	СПБ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО (7814478504/784101001))	Корректировка доходов/расходов прошлых периодов	1 957	
91.01	САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (5027298721/502701001)	Проценты к получению, уплате (до 2025 г.)		4 307
91.02	САМОЛЕТ-НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/502701001)	Прочие внереализационные доходы (расходы)	120	276
91.02	САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ ООО (5027296428/502701001)	НДС, не учитываемый в расходах, ПР	14	
91.02	СПБ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО (7814478504/784101001))	Прочие внереализационные доходы (расходы)	9	
91.02	СПБ РЕНОВАЦИЯ ООО (7841415782/784101001)	Прочие внереализационные доходы (расходы)		4
91.02	СПБ РЕНОВАЦИЯ СЗ ООО (7841089592/784101001)	Проценты к уплате(кредиты, займы полученные)	18 949	15 246

К основному управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):

	Основной управленческий персонал (ОУП)- лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, его заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества, тыс. рублей, в т.ч. НДФЛ	
	На 31.12.2025, тыс. руб	На 31.12.2024, тыс. руб
Оплата труда за отчетный период	189	181
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	27	9
Премии	-	-
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. выплаты	-	0
Страховые взносы	57	54,5

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчётной даты), в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключённым в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; иные долгосрочные вознаграждения на 31.12.2025 и на 31.12.2024 отсутствуют.

6.4. Информация о совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности.

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

6.5. Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованностью

ООО «СЗ «СПБ Реновация-Колпино» в течение 2025 г. осуществляло крупные сделки в части обеспечения обязательств третьего лица-ПАО ГК САМОЛЕТ (РЕУ №10-25 от 25.08.2025)

6.6. Информация о выявленных ошибках и корректировках отчетности

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

Управление рисками

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

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

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

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

Риск ликвидности

Риск ликвидности представляет собой риск невозможности исполнения ООО «СЗ «СПБ Реновация -Колпино» своих финансовых обязательств в установленные сроки. Подход руководства к управлению ликвидностью предусматривает обеспечение достаточного объема финансирования, необходимого для выполнения обязательств по мере наступления сроков их исполнения как в нормальных, так и в

чрезвычайных условиях, без возникновения неприемлемых убытков или риска нанесения ущерба репутации ООО «СЗ «СПБ Реновация-Колпино».

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

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

6.7. Непрерывность деятельности

В отчетном периоде имели место негативные тенденции как в сфере экономики в целом, так и в отношении строительной отрасли:

- Высокое значение ключевой ставки Банка России в первом полугодии отчетного периода и имеющая место, в связи с этим, корректировка ставок по ипотечным кредитам населению и проектному финансированию застройщиков;
- усиление инфляционных процессов, приводящее к удорожанию всех компонентов стоимости строительства и к необходимости корректировки планового бюджета строительных проектов;
- сокращение льготных ипотечных программ, поддерживающих высокий спрос на недвижимость в новостройках.

С учетом данных обстоятельств при подготовке годовой отчетности Общество провело оценку влияния внешних условий ведения деятельности на соблюдение принципа непрерывной деятельности при подготовке данной бухгалтерской отчетности, были приняты во внимание следующие компенсирующие факторы:

- прекращения роста ключевой ставки и поэтапное ее снижение к концу отчетного периода;
- продолжаемая и расширяемая поддержка семей с детьми и многодетных семей включает индексацию материнского капитала, являющегося важным стимулом для улучшения жилищных условий семей с детьми в основном на первичном рынке недвижимости;
- имеющийся в группе компаний банк земельных участков, юридически готовых для начала строительства;
- длительный опыт работы на рынке жилищного строительства, контакты с постоянными поставщиками, заинтересованными в продолжении участия в строительной деятельности в регионе присутствия Общества;
- возможности гибкого финансирования и корректировки условий расчетов между компаниями Группы Самолет;
- получение Обществом заемных средств в рамках проектного финансирования банка, выполнение всех предусмотренных договором кредитных ковенант, наличие остаточного лимита финансирования для завершения строительного проекта;

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 сохраняется стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости (выпускаемую продукцию, оказываемые услуги). Оцениваем влияние указанных выше событий как ниже среднего.

Финансовым результатом деятельности Общества за 2025 год является прибыль в размере 362 255 тыс. руб. Показатель чистых активов имеет положительное значение и составляет на 31.12.2025 316 787 тыс.руб..

Проведя все необходимые оценки, руководство компании продолжает руководствоваться показателями действующей финансовой модели Общества и утвержденной производственной программой.

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

Дата 15.03.2026

Генеральный директор

С.П.Кужиев

Таблица 4.1 Наличие и движение нематериальных активов

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		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	6 690	(1 673)	35 471	-	-	(12 212)	-	-	-	-	-	42 161	(13 885)
	За 2024 г.	-	-	6 690	-	-	(1 673)	-	-	-	-	-	6 690	(1 673)
в том числе:														
База данных (Информационная модель строительства по проекту ТАЛ_1 оч_ДОУ1 (180 м)	За 2025 г.	6 690	(1 673)	-	-	-	(3 344)	-	-	-	-	-	6 690	(5 017)
	За 2024 г.	-	-	6 690	-	-	(1 673)	-	-	-	-	-	6 690	(1 673)
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
База данных (Информационная модель строительства по проекту ТАЛ_ТАЛ_2 оч_1 эт_K1) Дог. 2008-ТАЛ-I от	За 2025 г.	-	-	35 471	-	-	(8 868)	-	-	-	-	-	35 471	(8 868)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Таблица 4.2 Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	28 276	5 017	-
в том числе:			
Базы данных	28 276	5 017	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

Таблица 4.3 Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	33 352	-	2 119	-	-	(35 471)	-	-
	За 2024 г.	-	-	40 042	-	-	(6 690)	33 352	-
в том числе: База данных (Информационная модель строительства по проекту ТАЛ_ТАЛ_2 оч_1 эт_К1)	За 2025 г.	33 352	-	2 119	-	-	(35 471)	-	-
	За 2024 г.	-	-	33 352	-	-	-	33 352	-
База данных (Информационная модель строительства по проекту ТАЛ_1 оч_ДОУ1 (180 м) Дог. Н2-ТАЛ-49-23	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	6 690	-	-	(6 690)	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Таблица 4.4 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.	47 588	(64)	-	-	-	(6 866)	-	-	-	-	-	47 588	(6 930)
	3а 2024 г.	326	-	47 262	-	-	(64)	-	-	-	-	-	47 588	(64)
в том числе:														
Сооружения	3а 2025 г.	46 428	-	-	-	-	(6 555)	-	-	-	-	-	46 428	(6 555)
	3а 2024 г.	-	-	46 428	-	-	-	-	-	-	-	-	46 428	-
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	1 160	(64)	-	-	-	(311)	-	-	-	-	-	1 160	(375)
	3а 2024 г.	326	-	834	-	-	(64)	-	-	-	-	-	1 160	(64)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Таблица 4.5 Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	640	-	652	-	-	(700)	-	-	-	1 292	(700)
	За 2024 г.	523	(475)	1 805	(1 688)	1 582	(1 107)	-	-	-	640	-
в том числе:												
Здания	За 2025 г.	640	-	652	-	-	(700)	-	-	-	1 292	(700)
	За 2024 г.	523	(475)	1 805	(1 688)	1 582	(1 107)	-	-	-	640	-

Таблица 4.6 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	41 250	48 164	374
в том числе:			
Здания	592	640	48
Сооружения	39 873	46 428	-
Другие виды основных средств	785	1 096	326
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

Таблица 4.7 капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	724	-	110	-	-	(834)	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	724	-	110	-	-	(834)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	43 447	-	2 981	-	-	(46 428)	-	-
в том числе: Офис продаж ТАЛЛИНСКОЕ	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	43 447	-	2 981	-	-	(46 428)	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Таблица 4.8 Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	4 342 304	-	2 528 810	(1 951)	-	-	X	X	6 869 163	-
	За 2024 г.	2 162 810	-	2 276 622	(97 128)	-	-	X	X	4 342 304	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	915	(915)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	176	(176)	-	-	-	-	-	-
Затраты заказчика-застройщика	За 2025 г.	472 160	-	466 977	(1 036)	-	-	-	-	938 101	-
	За 2024 г.	53 605	-	515 507	(96 952)	-	-	-	-	472 160	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	3 636 749	-	1 920 982	-	-	-	-	-	5 557 731	-
	За 2024 г.	2 088 484	-	1 548 265	-	-	-	-	-	3 636 749	-
НДС по незавершенному строительству	За 2025 г.	233 395	-	139 936	-	-	-	-	-	373 331	-
	За 2024 г.	20 721	-	212 674	-	-	-	-	-	233 395	-

Таблица 4.9 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			Переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	1 085	-	(93)	-	-	-	992	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	1 085	-	(93)	-	-	-	992	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	4 343 229	-	4 137 558	-	(1 274 281)	-	-	-	7 206 506	-
	3а 2024 г.	800 686	-	3 967 242	-	(424 699)	-	-	-	4 343 229	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	1 132 079	-	1 791 218	-	(911 127)	-	-	-	2 012 170	-
	3а 2024 г.	50 682	-	1 456 829	-	(375 432)	-	-	-	1 132 079	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	1 161	-	470	-	(356)	-	-	-	1 275	-
	3а 2024 г.	1 149	-	714	-	(702)	-	-	-	1 161	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	45 664	-	80 608	-	(126 143)	-	-	-	129	-
	3а 2024 г.	45 247	-	4 273	-	(3 856)	-	-	-	45 664	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	50	-	89 102	-	(89 054)	-	-	-	98	-
	3а 2024 г.	594	-	10 045	-	(10 589)	-	-	-	50	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	71	-	-	-	-	-	71	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	3а 2025 г.	3 164 275	-	2 176 089	-	(147 601)	-	-	-	5 192 763	-
	3а 2024 г.	703 014	-	2 495 381	-	(34 120)	-	-	-	3 164 275	-
Итого	3а 2025 г.	4 343 229	-	4 138 643	-	(1 274 374)	-	-	X	7 207 498	-
	3а 2024 г.	800 686	-	3 967 242	-	(424 699)	-	-	X	4 343 229	-

Таблица 4.10 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.	4 356 519	2 045 514	692 250	(5 291 624)	-	-	1 802 659
	3а 2024 г.	1 116 127	4 304 195	344 682	(1 408 485)	-	-	4 356 519
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	3 969 224	1 606 218	600 767	(5 123 686)	-	-	1 052 523
	3а 2024 г.	511 226	4 024 688	276 741	(843 431)	-	-	3 969 224
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	386 691	438 603	91 483	(167 203)	-	-	749 574
	3а 2024 г.	604 883	278 254	67 941	(564 387)	-	-	386 691
Обязательства по аренде	3а 2025 г.	604	693	-	(735)	-	-	562
	3а 2024 г.	18	1 253	-	(667)	-	-	604
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	4 683 320	7 549 627	881 477	(403 501)	-	-	12 710 923
	3а 2024 г.	2 035 330	4 519 374	-	(1 871 384)	-	-	4 683 320
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	1 269 720	89 181	-	(82 093)	-	-	1 276 808
	3а 2024 г.	1 180 617	648 270	-	(559 167)	-	-	1 269 720
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	246 306	275 988	-	(127 000)	-	-	395 294
	3а 2024 г.	149 551	1 364 073	-	(1 267 318)	-	-	246 306
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	4 960 286	881 477	-	-	-	5 841 763
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	1 610	6 442	-	(6 442)	-	-	1 610
	3а 2024 г.	2 148	8 589	-	(9 127)	-	-	1 610
Расчеты по социальному	3а 2025 г.	1 409	41 641	-	(40 365)	-	-	2 685

страхованию и обеспечению	За 2024 г.	-	3 061	-	(1 652)	-	-	1 409
Задолженность по договорам с участниками долевого строительства по целевому финансированию	За 2025 г.	3 164 275	2 176 089	-	(147 601)	-	-	5 192 763
	За 2024 г.	703 014	2 495 381	-	(34 120)	-	-	3 164 275
Итого	За 2025 г.	9 039 839	9 595 141	1 573 727	(5 695 125)	-	X	14 513 582
	За 2024 г.	3 151 457	8 823 569	344 682	(3 279 869)	-	X	9 039 839

Таблица 4.11 Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	68 629	68 488	-
в том числе: прочая задолженность	68 629	68 488	-

Таблица 4.12 Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	877	14 515	(9 965)	-	5 427
	3а 2024 г.	-	993	(116)	-	877
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г.	877	14 515	(9 965)	-	5 427
	3а 2024 г.	-	993	(116)	-	877

Таблица 4.13 Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	3 744 812	2 062 824	453 485
в том числе: Обеспечение от подрядчика	-	972	-
Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства выданные)	3 744 812	2 061 852	453 485
Выданные - всего	37 723 230	8 914 750	-
в том числе: Залог имущественных прав	15 176 853	8 914 750	-
Залог земельного участка	546 377	-	-
Поручительства	22 000 000	-	-

Таблица 4.14 Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	870	176
Затраты на оплату труда	159 886	11 669
Отчисления на социальные нужды	42 615	3 266
Амортизация	7 565	2 367
Прочие затраты	2 175 986	2 064 412
Итого по элементам	2 386 922	2 081 890
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(2 386 922)	(2 081 890)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

1. Основные средства
1.1. 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.	248	(73)	-	-	-	(66)	-	-	-	-	-	-	248	(139)
	3а 2024 г.	248	(15)	-	-	-	(58)	-	-	-	-	-	-	248	(73)
в том числе:															
Офисное оборудование	3а 2025 г.	110	(44)	-	-	-	(53)	-	-	-	-	-	-	110	(97)
	3а 2024 г.	110	-	-	-	-	(44)	-	-	-	-	-	-	110	(44)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	138	(28)	-	-	-	(14)	-	-	-	-	-	-	138	(42)
	3а 2024 г.	138	(15)	-	-	-	(14)	-	-	-	-	-	-	138	(28)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Земельные участки	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. 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	109	175	233
в том числе: Офисное оборудование	13	66	110
Производственный и хозяйственный инвентарь	96	109	123
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

2. Финансовые вложения

2.1. Наличие и движение финансовых вложений

[illegible]

Итого	3а 2025 г.	172 380	-	429 400	-	-	-	-	-	515 700	-
	3а 2024 г.	-	-	268 550	-	-	-	-	-	172 380	-

3. Запасы

3.1. 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	3а 2025 г.	3 373 239	(10 275)	287 527	(3 577 309)	-	10 275	X	X	83 457	-
	3а 2024 г.	1 847 035	-	1 995 300	(469 096)	-	(10 275)	X	X	3 373 239	(10 275)
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	-	-	5 172	-	-	-	(5 172)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	3а 2025 г.	167 307	-	-	(239 497)	-	-	110 263	-	38 073	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	167 307	-	167 307	-
Товары	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	280 203	(285 259)	-	-	5 055	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	928	(928)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты заказчика-застройщика	3а 2025 г.	988 070	-	-	(985 292)	-	-	-	-	2 778	-
	3а 2024 г.	662 392	-	410 771	-	-	-	(85 093)	-	988 070	-
Завершенные строительством инвестиционные объекты	3а 2025 г.	1 925 017	(10 275)	2 151	(1 780 684)	-	10 275	(110 146)	-	36 338	-
	3а 2024 г.	-	-	-	(89 111)	-	(10 275)	2 014 127	-	1 925 017	(10 275)
Незавершенное строительство	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	1 013 855	-	1 082 486	-	-	-	(2 096 341)	-	-	-
НДС по незавершенному строительству	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	170 787	-	193 675	(364 462)	-	-	-	-	-	-
НДС по завершенным строительством инвестиционным объектам	3а 2025 г.	292 845	-	-	(286 578)	-	-	-	-	6 267	-
	3а 2024 г.	-	-	307 440	(14 595)	-	-	-	-	292 845	-
Иные виды запасов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-

4. Дебиторская задолженность

4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	235 645	-	18 935	-	(200 991)	-	-	-	53 588	-
	3а 2024 г.	2 959 917	-	1 807 661	-	(4 531 933)	-	-	-	235 645	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	197 321	-	18 268	-	(167 691)	-	-	-	47 897	-
	3а 2024 г.	89 233	-	177 467	-	(69 379)	-	-	-	197 321	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	188	-	1	-	(187)	-	-	-	2	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	17 147	-	42	-	(12 133)	-	-	-	5 056	-
	3а 2024 г.	200 308	-	604 204	-	(787 365)	-	-	-	17 147	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	10	-	625	-	-	-	-	-	635	-
	3а 2024 г.	-	-	10	-	-	-	-	-	10	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	97	-	-	-	(97)	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	726	-	-	-	(726)	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	3а 2025 г.	21 165	-	-	-	(21 165)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	2 669 365	-	1 025 979	-	(3 674 179)	-	-	-	21 165	-

Итого	3а 2025 г.	235 645	-	18 935	-	(200 991)	-	-	X	53 588	-
	3а 2024 г.	2 959 917	-	1 807 661	-	(4 531 933)	-	-	X	235 645	-

5. Обязательства

5.1. 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.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	2 105 451	1 198 193	74 658	(3 298 063)	-	(80 239)	-
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	2 061 152	1 162 253	74 658	(3 298 063)	-	-	-
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	44 299	35 940	-	-	-	(80 239)	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	246 191	109 559	18 949	(63 234)	-	-	311 466
	3а 2024 г.	44 047	224 286	-	(22 142)	-	-	246 191
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	22 578	43 669	-	(2 316)	-	-	63 931
	3а 2024 г.	6 806	19 805	-	(4 033)	-	-	22 578
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	71 216	20 660	-	(59 717)	-	-	32 160
	3а 2024 г.	-	71 216	-	-	-	-	71 216
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	55 797	33 939	-	(526)	-	-	89 210
	3а 2024 г.	32 280	36 736	-	(13 219)	-	-	55 797
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	95 485	3 306	18 949	-	-	-	117 740
	3а 2024 г.	-	95 485	-	-	-	-	95 485
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	949	6 555	-	(580)	-	-	6 924
	3а 2024 г.	-	949	-	-	-	-	949
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	1 428	-	-	-	-	1 428
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	71	2	-	-	-	-	73
	3а 2024 г.	4 912	-	-	(4 841)	-	-	71
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	49	-	-	(49)	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	3а 2025 г.	95	-	-	(95)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	95	-	-	-	-	95

Итого	За 2025 г.	246 191	109 559	18 949	(63 234)	-	X	311 466
	За 2024 г.	2 149 498	1 422 479	74 658	(3 320 205)	-	X	246 191

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	25 805	25 805	-
в том числе:			
Прочая задолженность	25 805	25 805	-

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.	239	1 499	521	9	1 209
	За 2024 г.	10 113	15 697	24 931	639	239
в том числе: Оценочные обязательства по судам	За 2025 г.	-	1 033	-	-	1 033
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
	Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	239	466	521	9
	За 2024 г.	10 113	15 697	24 931	639	239

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	25 145 612	13 657 128	17 843 896
в том числе: Договоры поручительства по кредиту за СЗ Самолет-Лаврики	3 145 612	13 635 962	15 439 661
Средства дольщиков на счетах Эскроу	-	21 165	2 404 235
Договоры поручительства по кредиту за ПАО ГК САМОЛЕТ	22 000 000	-	-

7. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	6 965	-
Затраты на оплату труда	4 258	188 808
Отчисления на социальные нужды	1 286	46 513
Амортизация	66	58
Прочие затраты	1 617 791	1 429 720
Итого по элементам	1 630 366	1 665 099
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	239 498	(1 653 887)
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 869 864	11 212