

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
застройщик «А-Резиденс»**

ПОЯСНЕНИЯ К
БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

1. Краткая характеристика деятельности организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А-Резиденс» (далее «Общество») зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1197746596960 04.10.2019г. Сокращенное наименование: ООО «СЗ «А-Резиденс»

Поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации 04.10.2019г. Обществу присвоен ИНН 9718146676.

Организационно-правовая форма/форма собственности – Общества с ограниченной ответственностью

ОКОПФ 12300

ОКФС 16

Место нахождения (юридический адрес) Общества - 107023, Москва г, Электrozаводская ул, д. 27, стр. 7, этаж 2, помещ. 7

Смена наименования на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А-Резиденс» 20.12.2019 г. Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за ГРН 2197749462799.

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества составляет 680 541 000 (Шестьсот восемьдесят тысяч пятьсот сорок один) рубль. Задолженность участника по оплате вкладов в уставный капитал отсутствует.

Общество филиалов и представительств не имеет.

На 31.12.2025 единственным участником Общества является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВРАСИС"

Основным видом деятельности Общества является:

ОКВЭД 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве объекта многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0002014:6389 общей площадью 10628 кв м по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Замоскворечье, улица Садовническая, земельный участок 82) с заключением договоров долевого участия (214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

Генеральный подрядчик - Общество с ограниченной ответственностью «Сити Девелопмент».

Технический заказчик – ООО «Сити-Девелопер».

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Среднесписочная численность работающих в Обществе на 31.12.2025 г. – составила 0 чел., на 31.12.2024 г. - составила 0 чел.

Совет директоров Общества не избирался.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества.

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор:

- с 29.01.2020 по 16.02.2023 г. - Нечаев Андрей Андреевич;

- с 17.02.2023 по н.в. – Голикова Екатерина Николаевна.

Официальный курс доллара, установленный ЦБ РФ на:

Валюта	Курс на 31.12.25	Курс на 31.12.24	Курс на 31.12.23
Доллар США	78,2267 за 1 долл. США	101,6767 за 1 долл. США	89,6883 за 1 долл. США
Евро	92,0938 за 1 Евро	106,1028 за 1 Евро	99,1919 за 1 Евро

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Аудитором бухгалтерской отчетности за 2025 год является Общество с ограниченной ответственностью «Беллераж Аудит» (ОГРН 1097746796267, ИНН 7705905330), основной регистрационный номер записи в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов 12006081663, являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», включенной в Государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов на основании приказа Минфина России от 30.12.2009 №721.

2. Учетная политика

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету и рабочим планом счетов, сформированным на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н, другими положениями по бухгалтерскому учету, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". В случае если по конкретному вопросу ведения бухгалтерского учета в федеральных стандартах бухгалтерского учета не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то Общество разрабатывает соответствующий способ исходя из требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации российскими правилами ведения бухгалтерского учета и составления отчетности в соответствии с утвержденной Учетной политикой и включает следующие формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

Данные бухгалтерской отчетности детализированы с учетом существенности, которая определяется как 5% от общего итога статей баланса или отчета о финансовых результатах.

ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2025 ГОДУ

Действие учетной политики продлено на 2025год.

Изменения учетной политики на 2025год по сравнению с учетной политикой на 2024 год не привели к существенным изменениям ведения учета и составления отчетности

3. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2025 год

Данные бухгалтерской отчетности за 2025 г. по графе «За аналогичный период предыдущего года» сформированы путем переноса данных графы «За отчетный период» бухгалтерской отчетности за 2024 г.

Организацию ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями законодательства РФ и хранения документов бухгалтерского учета осуществляет Генеральный директор.

В период с 01.10.2021 г. по 30.09.2023 г. бухгалтерский учет велся бухгалтерской службой Управляющей компанией ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент» согласно Договору управления от 01.10.2021 г. С 01.10.2023 обязанности по ведению бухгалтерского учета возложены на Генерального директора.

По состоянию на 31 декабря 2025 года для ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности применяется:

- программный продукт 1С:Управление холдингом (1С:Предприятие) - для отражения хозяйственных операций в бухгалтерском и налоговом учете.

Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств, в валюту Российской Федерации - рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденного приказом Минфина России от 27 ноября 2006 г. № 154н.

В соответствии с ПБУ 3/2006 датой совершения операции в иностранной валюте является день возникновения у Общества права в соответствии с законодательством или договором принять к бухгалтерскому учету активы и обязательства, которые являются результатом этой оценки.

Пересчет выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств в рубли производится по курсу, действовавшему на дату совершения валютной операции, в последний день месяца и на дату составления бухгалтерской отчетности. Данный пересчет производится по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ. Полученные, выданные авансы, предварительные оплаты, задатки, выраженные в иностранной валюте, пересчету не подлежат.

Пересчету подлежат счета бухгалтерского учета, выраженные в иностранной валюте в соответствии с ПБУ 3/2006.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.05.22. № 86н. Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

1. Определение инвентарного объекта, учитываемого в составе НМА
Единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект. Инвентарным объектом НМА признается:

- совокупность прав на него, возникающих в соответствии с договорами либо иными документами, подтверждающими существование у организации прав на такой актив.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 000 руб.

2. Оценка при принятии НМА к бухгалтерскому учету
НМА принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

3. Переоценка НМА
Переоценка групп однородных НМА:

- не осуществляется.

4. Проверка на обесценение НМА
НМА:

- не проверяются на обесценение.

На 31.12.2025 Общество не имеет в собственности объектов нематериальных активов.

Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, а также МСФО (IAS) 16.

В 2024 и в 2025 году Общество применяло лимит стоимости основных средств 100 000 руб.

При признании в бухгалтерском учете основные средства (в том числе инвестиционная недвижимость) оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации.

1. *Определение лимита стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ*

Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ, составляет: 100 000 руб.

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (включительно) рублей, признается несущественным активом.

2. *Оценка ОС при принятии к бухгалтерскому учету*

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

3. *Способ начисления амортизации*

Способ начисления амортизации объектов ОС (по группам однородных объектов): линейный способ.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

4. *Способ учета затрат на ремонт ОС*

Затраты на ремонт ОС включаются в себестоимость текущего отчетного периода по мере их возникновения.

5. *Обесценение ОС*

Результат обесценения основных средств и восстановления обесценения, включается в расходы или доходы отчетного периода.

По строке 1150 Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 г. отражены:

Основные средства:	Строка	Сумма, тыс.руб.	
		на 31.12.2024	на 31.12.2025
<i>Производственный и хозяйственный инвентарь</i>	1150	4 511	4 019
Итого	1150	4 511	4 019

Договоры аренды.

Общество арендует объект недвижимого имущества. Согласно заключенному договору, арендуемое имущество предназначено для использования под офисы. Арендатором установлено ограничение в виде запрета использования предмета аренды не по прямому назначению. Право собственности на объекты аренды принадлежит арендодателю. Переход права собственности к арендатору не предполагается. Фактический срок аренды менее 12 месяцев.

В целом операции по аренде офисного помещения, подлежащие отражению в порядке, предусмотренном ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество квалифицирует, как операционную аренду.

Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 №180 н, а также могут применяться в случае необходимости положения МСФО (IAS) 2 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года №217н в части, не противоречащей иным нормативным актам в области регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью запасов.

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п.5 ФСБУ 5/2019):

- Готовая продукция (к готовой продукции относятся завершенные строительством объекты (нежилые помещения (апартаменты, помещения коммерческого назначения и пр) и машино-места, мотоместа) предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности Общества (в том числе нежилые помещения для передачи по ДДУ и нежилые помещения для продажи по ДКП).

- Товары и активы для перепродажи, товары отгруженные;

- Незавершенное производство (объекты недвижимого имущество, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества);

- Прочие запасы.

Для целей настоящей учетной политики под запасами понимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемого датой разрешения на строительство до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию.

К готовой продукции относятся завершенные строительством объекты (нежилые помещения (апартаменты, помещения коммерческого назначения и пр) и машино-места, мотоместа) предназначенные для продажи.

Общество в составе Запасов по строке 1210 отражает:

- затраты капитального характера (незавершенное производство), направленные на строительство Объекта многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного на земельном участке по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Замоскворечье, улица Садовническая, земельный участок 82 (кадастровый номер 77:01:0002014:6389, принадлежащего Обществу на праве собственности для дальнейшей реализации объектов недвижимости

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

участникам долевого строительства и покупателям. Общество не имеет намерений использовать построенные Объекты для собственных нужд;

- земельный участок, принадлежащий обществу на праве собственности и квалифицируемый Обществом, как долгосрочный актив к продаже;

- расходы на содержание Застройщика. К данной статье относятся любые иные расходы Застройщика связанные с реализацией инвестиционного проекта не относящиеся к предыдущим статьям (подпункты 13-20 пункта 1 статьи 18 Закона № 214-ФЗ), в том числе затраты на рекламу строящегося Объекта, осуществление продаж и привлечение покупателей, услуги по бронированию, соответствующие деятельности/выручке от услуг Застройщика, расходы на оплату труда, расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной частей трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда, добровольное медицинское страхование; затраты на приобретение сырья и (или) материалов, используемых при оказании услуг Застройщика; суммы начисленной амортизации по основным средствам, капитальным вложениям и нематериальным активам, используемым при оказании услуг Застройщика, прочие расходы непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика по объектам на которые не получены разрешения ввод и не подписан акт приема-передачи объекта договора ДДУ.

- Объекты, построенные в рамках реализации Объекта многофункционального комплекса с подземной автостоянкой, расположенного на земельном участке по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Замоскворечье, улица Садовническая, земельный участок 82 (кадастровый номер 77:01:0002014:6389, принадлежащего Обществу на праве собственности для дальнейшей реализации объектов недвижимости участникам долевого строительства и покупателям.

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие стоимость строительства по ДДУ (ст. 1 Закона 214-ФЗ).

Информация о наличии и движении Запасов, отраженных по строке 1210 Баланса, за 2024-2025 гг. по группам приведена в Пояснении №6.1 и 6.2

Расшифровка запасов по строке 1210:

тыс.руб.

Вид запасов	2024	2025
1. Незавершенное строительство по адресу: г. Москва, Садовническая улица, земельный участок 82, многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой «А-Residens»,		
в т.ч.:	7 030 076	21 570
-Земельный участок 77:01:0002014:6389 г. г. Москва, Садовническая улица, земельный участок 82 (10628 м2)	680 553	
-Строительно-монтажные работы, комплекс отделочных работ	3 633 345	
-Обследование, подготовка тех условий, технический надзор, авторский надзор, технический заказчик	367 278	
-Расходы по разработке, рассмотрению, согласованию разрешительной, рабочей и проектной документации	323 514	
-Налог на имущество/налог на землю	138 776	
-Проценты по целевому кредиту Банк ВТБ ПАО и целевым займам (материнской компании)	1 853 831	
-Расходы застройщика (вкл реклама, маркетинговые расходы и пр)	17 630	
-Прочие расходы, связанные с проектом строительства	15 149	21 570
2. Расходы на приобретение оборудования демонстрационных площадок	2 188	
3. Объекты недвижимости, построенные для дальнейшей реализации участникам долевого строительства		1 507 864
4. Объекты недвижимости, построенные для дальнейшей реализации покупателям по ДКП		5 341 322
5. Земельный участок, квалифицируемый как долгосрочный актив к продаже		113 020
ИТОГО ЗАПАСОВ по строке 1210	7 032 264	6 983 776

Запасы, переданные в залог

Залогодержатель Банк ВТБ (ПАО) ИНН 7702070139. Договор последующей ипотеки № 4845-ДИ от 14.10.2019 г. (в ред дополнительного соглашения от 13.10.2021 г.).

тыс.руб.

Запасы находящиеся в залоге	2024	2025
-----------------------------	------	------

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Земельный участок 77:01:0002014:6389 г. г. Москва, Садовническая улица, земельный участок 82 (10628 м2)	680 553	990 292
--	---------	---------

Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Расходы, связанные с приобретением программного обеспечения и всевозможных лицензий, не соответствующим признакам НМА (п.4 ФСБУ 14/2022), учитываются на счете 97 "Расходы будущих периодов" и признаются в составе расходов в течение срока их действия и отражаются в бухгалтерском балансе в следующем порядке:

- по стр. 1260 «Прочие оборотные активы» отражаются расходы на право пользования программным обеспечением и лицензии со сроком списания менее 12 месяцев.

Расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение срока, отражаются в бухгалтерском балансе в следующем порядке:

- по стр. 1230 «Дебиторская задолженность» отражаются такие расходы, как страхование, абонентская плата за использование ПО и тп.

Прочие оборотные активы

По строке 1260 Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 г. отражены:

Прочие оборотные активы:	Строка	Сумма, тыс.руб.	
		на 31.12.2024	на 31.12.2025
<i>РБП со сроком менее 12 мес. (права пользования ПО не признаваемые НМА)</i>	1260	76	0
Итого	1260	76	0

Расчеты с дебиторами и кредиторами

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность

При формировании годовой бухгалтерской отчетности за 2025 г. дебиторская задолженность по стр. 1230 отражается с учетом НДС.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за 2024-2025 гг. приведена в Пояснении №7.1 и 7.2.

Резерв по сомнительной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 г. не создавался.

Кредиторская задолженность

При формировании годовой бухгалтерской отчетности за 2025 г. кредиторская задолженность по стр. 1520 отражается с учетом НДС.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за 2024-2025 гг. приведена в Пояснении №8.1.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Займы и кредиты

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается актив имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000 рублей.

Затраты по начисленным процентам по целевым займам и кредитам, полученным в рамках деятельности застройщика, подлежат включению в фактическую себестоимость запасов/в стоимость объекта строительства (инвестиционного актива). Для накопления затрат используется счет 08.03 «Вложения во внеоборотные активы».

По займам (кредитам), полученным на общие цели (на управленческие, коммерческие и другие аналогичные по назначению расходы, не включаемые в стоимость инвестиционных активов или в себестоимость запасов), сумма процентов ежемесячно включается в состав расходов.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

Информация о процентах по займам полученным:

В 2025 г. начислено процентов к уплате:

- по займам полученным – 85 588 тыс. руб.

- по кредитам полученным – 1 039 920 тыс. руб.

В том числе включено:

- в стоимость объекта незавершенного строительства – 1 014 652 тыс. руб.

На 31.12.2025 г. задолженность по кредитам/займам полученным составляет:

тыс руб

Наименование контрагента	Сумма основного долга, тыс.руб.		Сумма процентов, тыс.руб.		Дата погашения займа по договору
	на 31.12.2024	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2025	
Долгосрочные кредиты и займы					
АО "ЭКСПОБАНК"	0	5 836 000	0	0	31.03.2028
ПАО БАНК ВТБ	4 368 314	0	8 773	0	14.10.2025, погашен.
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВРАСИС"	935 582	957 777	106 927	192 515	30.06.2028
ИТОГО	5 303 896	6 793 777	115 700	192 515	

Затраты, связанные с получением заемных средств, а также дополнительные расходы, связанные с обслуживанием долга (кроме процентов и дисконта), в том числе банковские комиссии, учитываются Обществом в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были фактически произведены.

В соответствии с Учетной политикой Общества, в соответствии с требованием ПБУ 15.8 дополнительные расходы по кредитам и займам:

- списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы Общества, стоимость которых выражена в иностранной валюте, при условии получения

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Основным видом деятельности Общество является - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Доходами Общества от обычных видов деятельности являются:

- выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи;
- экономия между договорной стоимостью строительства объекта (в части целевых средств, предназначенных для возмещения затрат на строительство/создание) по договорам инвестирования (долевого участия в строительстве) и фактическими затратами по строительству/созданию объектов инвестирования (вознаграждение за услуги застройщика);

прочих видов услуг, при условии длительного (более 6 месяцев), постоянного характера оказываемых услуг.

Отложенные налоги

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерском учете отражаются на счетах 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства».

В бухгалтерском балансе однородные отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Виды активов и обязательств	Сальдо на 31.12.2024, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2025, тыс. руб.
Отложенные налоговые активы		
Убытки прошлых лет	468 980	626 388
Итого:	468 980	626 388
Отложенные налоговые обязательства		
Внеоборотные активы	0	0
Итого:	0	0

Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Оценочные обязательства

Ведение бухгалтерского учета условных фактов хозяйственной деятельности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

К связанным сторонам Общества относятся его участники (см. раздел 1) и лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа. Операции со связанными сторонами в отчетном периоде заключались в выплате вознаграждения генеральному директору в соответствии с трудовым договором.

Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. №49.

Инвентаризация имущества и обязательств в соответствие с Учетной политикой Общества проводится 1 раз в год. Последняя инвентаризация основных средств и незавершенного строительства проводилась по состоянию на 31 декабря 2025 года.

События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События после отчетной даты 31 декабря 2025 г. до составления отчетности, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, отсутствуют.

В связи с тем, что с февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против Российской Федерации и введены ответные санкции, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к основным мировым валютам. Все указанные обстоятельства оказывают неблагоприятное воздействие на экономику России.

Общество не имеет существенные валютные активы и обязательства, деятельность общества не связана со значительными экспортными и импортными операциями. Соответственно, значительное изменение курса рубля не может повлечь за собой существенное влияние на деятельность Общества.

Руководство Общества считает, что описанные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде будет не существенным.

Непрерывность деятельности

Несмотря на все риски и ухудшение геополитической ситуации, руководство Общества полагает, что Общество сможет осуществлять в дальнейшем свою деятельность непрерывно.

Общество не планирует прекращать деятельность и стремиться получить положительный финансовый результат.

Информация о природоохранных мероприятиях

Общество не проводило природоохранные мероприятия в 2025г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А-Резиденс"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся
31 декабря 2025 г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Государственная помощь

Государственную помощь в 2025 Общество не получало.

Генеральный директор

Голикова Е.Н.

31.03.2026г.