ПОЯСНЕНИЯ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ООО "Сабурбери"

ЗА 2025 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО «Сабурбери»

за 2025 год,

составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета

Содержание

1. Общие сведения 4
Изменения, внесенные в первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2025 год 4
2. Учетная политика 6
2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности 6
2.2. Нематериальные активы 8
2.3. Капитальные вложения 8
2.4. Аренда 9
2.5. Финансовые вложения 11
2.6. Запасы 12
2.7. Долгосрочные активы к продаже 13
2.8. Дебиторская и кредиторская задолженность 14
2.9. Собственный капитал 15
2.10. Заемные средства 15
2.11. Доходы 15
2.12. Расходы 16
2.13. Расчеты по налогу на прибыль 17
2.14. Оценочные обязательства 17
2.15. Иные активы и обязательства 18
2.16. Активы и обязательства в иностранных валютах 18
2.17. Инвентаризация имущества и обязательств 19
2.18. События после отчетной даты 19
3. Информация для обеспечения сопоставимости данных 19
3.1. Изменения вступительных остатков отчетности 19
3.2. Изменения учетной политики 21
3.3. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году 21
4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса 22
4.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса) 22
4.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса) 22
4.3. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса) 25
4.4. Отложенные налоговые активы (ст. 1180 Баланса) 25
4.5. Прочие внеоборотные активы (ст. 1190 Баланса) 25
4.6. Запасы (ст. 1210 Баланса) 25
4.7. Дебиторская задолженность (ст. 1230, 1210 Баланса) 31
4.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса) 32
4.9. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса) 32
4.10. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса) 33
4.11. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса) 33
4.12. Отложенные налоговые обязательства (ст. 1420 Баланса) 34
4.13. Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса) 35
4.14. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса) 36
4.15. Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса) 37
4.16. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса) 37
5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах 37
5.1. Доходы от обычных видов деятельности 37
5.2. Расходы по обычным видам деятельности 39
5.3. Прочие доходы и расходы 39
5.4. Налог на прибыль 40
6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств 41
7. Связанные стороны 42

8. Обеспечения обязательств и платежей 47
9. Условные факты хозяйственной деятельности 48
1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества 48
10. Информация по сегментам 50
11. Прекращаемая деятельность 50
12. Государственная помощь 50
13. Управление рисками 51
14. Условия продолжения деятельности в будущем 53
15. События после отчетной даты 54

1. Общие сведения

Изменения, внесенные в первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2025 год

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность является исправленной и заменяет первоначально представленную отчетность за 2025 год, подписанную 31.03.2026.

Произведены следующие исправления:

Корректировка статей Отчета о финансовых результатах за 2025 год:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Причина корректировки
Налог на прибыль организаций	2410	(10 783)	(13 744)	(24 527)	Ошибка в расчетах
Отложенный налог на прибыль	2412	(10 783)	(13 744)	(24 527)	Ошибка в расчетах
Отложенный налог на прибыль за 2024 год	2412	(13 744)	13 744	0	Ошибка в расчетах

1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Сабурбери»
Сокращенное название:	ООО «Сабурбери»
ИНН:	9704050406
ОГРН:	1217700081950
Государственная регистрация:	ООО «Сабурбери» было создано на основании протокола №1 общего собрания учредителей (корректнее – участников) от 20.02.2021 и данным решением утвержден устав Общества. Согласно листу записи ЕГРЮЛ создание Общества зарегистрировано 26.02.2021 с присвоением ОГРН 1217700081950. Регистрирующий орган-Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Юридический адрес:	121069, Город Москва, пер Хлебный, Дом 19А
Почтовый адрес:	121069, Город Москва, пер Хлебный, Дом 19А
Телефон / факс:	
Адрес в сети Интернет:	https://fsk.ru/

2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года	1 человек
По состоянию на 31 декабря 2024 года	10 человек
По состоянию на 31 декабря 2023 года	6 человек

3. Основные виды деятельности Общества

1. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

4. Сведения об аудиторе

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская Фирма «Эксклюзив Консалтинг»
Юридический адрес:	123104, г. Москва, Бронная Б. ул., дом 17, кв. 10
Почтовый адрес:	123104, г. Москва, Бронная Б. ул., дом 17, кв. 10
Телефон / факс:	+7 (495) 255-41-23
Адрес в сети Интернет:	-
Членство в СРО аудиторов:	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»
Регистрационный номер в СРО:	11106011441

5. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

На момент составления отчетности единственным участником Общества является:

Общество с ограниченной ответственностью «ФСК-Каскад», ИНН 7714486702, ОГРН: 1227700334190 - 100% уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 15,8 тыс. руб.

Принадлежащая участнику доля в уставном капитале Общества передана в залог ПАО «Сбербанк» по договору 380B00ALY/Д1 от 26.12.2022.

Общество самостоятельно ведет список участников Общества. Общество имеет право на основании Устава распределять прибыль ежеквартально, раз в полгода, раз в год.

Общество является субъектом малого и среднего предпринимательства.

Распределение прибыли между участниками Общества в 2022 – 2023 гг. не производилось.

В период с 26.02.2021 по 30.06.2022 полномочия единоличного исполнительного органа были переданы обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Каскад Эссет Менеджмент» (ИНН 7705542238) в лице Генерального директора управляющей организации Громовой Аллы Александровны.

В период с 01.07.2022 по 30.11.2022 полномочия единоличного исполнительного органа Общества были переданы Генеральному директору Общества Тернову Юрию Петровичу.

С 01.12.2022 по н.в. полномочия единоличного исполнительного органа переданы обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ФСК Каскад» (ОГРН: 1227700407461, ИНН: 7714488234, КПП: 771401001), адрес места нахождения: 123007, г. Москва, 5-я Магистральная ул., д. 4, этаж 3, ком. 31) в лице Генерального директора управляющей организации Белова Максима Александровича.

Общество является заказчиком-застройщиком при реализации проекта строительства Жилого комплекса «ФСК| Сабурово клаб». «Сабурово Клаб» – это коттеджный поселок на 134 домовладения, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, дер. Сабурово.

Федеральный закон 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» не распространяется на строительство Жилого комплекса «ФСК| Сабурово клаб» ввиду следующего:

общество не заключает договоры долевого участия в строительстве;

общая долевая собственность у будущих владельцев недвижимого имущества не образуется;
переход права собственности к будущим владельцам недвижимости и земельных участков будет происходить на основании заключения договоров купли-продажи, в которых в качестве продавца выступит Общество (собственник будущей недвижимости);
схема расположения земельных участков, на которых осуществляется строительство Жилого комплекса «ФСК| Сабурово клаб», была утверждена на основании Постановления Администрации городского округа Красногорск Московской области № 700/3 от 15.03.2022 «Об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, расположенном по адресу (с местоположением): Московская область, городской округ Красногорск, д. Сабурово». Разработка документации по планировке территории на уже утвержденные Администрацией городского округа Красногорск Московской области в указанном Постановлении земельные участки не требуется. Жилой комплекс «ФСК| Сабурово клаб» не является малоэтажным жилым комплексом в понятии, определенным 214-ФЗ, т. к. строительство (создание) индивидуальных жилых домов в Жилом комплексе «ФСК| Сабурово клаб» осуществляется на основании схемы расположения земельных участков, а не на основании документации по планировке территории.

Обособленные подразделения, дочерние общества отсутствуют.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5%.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

С 2022 года для бухгалтерского учета основных средств Общество применяет требования ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основное средство признается в момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, – затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они понесены.

В составе доходных вложений в материальные ценности Обществом учитывается инвестиционная недвижимость и иные доходные вложения в материальные ценности (отличные от недвижимости объекты основных средств, которые приобретены для извлечения выгод от их

предоставления за плату во временное пользование другим лицам и (или) получения дохода от прироста их стоимости).

Инвестиционной недвижимостью признается группа объектов основных средств, образуемая основными средствами, представляющими собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

Основные средства (включая инвестиционную недвижимость) оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом основных средств капитальных вложений, осуществленных до его признания в бухгалтерском учете. После признания все группы основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; Общество не проводит переоценку основных средств по группам.

Сумма первоначальной стоимости и накопленной амортизации объекта основных средств не подлежит изменению, за исключением случаев, когда первоначальная стоимость объекта увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта, или уменьшается – в случае частичной ликвидации, а также при изменении учтенной в первоначальной стоимости объекта величины оценочного обязательства по его ликвидации.

Затраты Общества на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств признаются капитальными вложениями при условии соответствия их критериям признания, установленным п. 6 ФСБУ 26/2020. В остальных случаях затраты, осуществленные по объекту основных средств после принятия его к учету, отражаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Капитальные вложения в улучшение и (или) восстановление объектов ОС увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, за исключением существенных по величине затрат на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, которые учитываются в качестве отдельных инвентарных объектов основных средств. Существенными затратами признаются фактические затраты, величина которых превышает 100 000 рублей.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, за исключением основных средств, не подлежащих амортизации (земельные участки и объекты природопользования).

Амортизация объекта основных средств исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются в момент его признания в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта к величине оставшегося срока полезного использования.

Принятые сроки полезного использования по группам основных средств Общества приведены ниже:

- Здания и сооружения 5 – 30 лет
- Машины и оборудование 2 – 15 лет
- Транспортные средства 3 – 10 лет
- Прочие основные средства 2 – 10 лет

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Объект основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием основных средств, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.2. Нематериальные активы

С 2024 года Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утв. Приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н, а также соответствующие изменения в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

В связи с отсутствием по состоянию на 01.01.2024 в учете Общества НМА, в отчётном периоде отсутствовала необходимость по осуществлению действий по переходу на ФСБУ 14/2022, описанных в разделе VI. «Изменение учетной политики» указанного стандарта.

Для целей бухгалтерского учета объектом нематериальных активов считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

а) не имеет материально-вещественной формы;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана), на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив) и доступ иных лиц к которым организация способна ограничить;

д) может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них.

Организация не применяет ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными пунктом 4 ФСБУ 14/2022, но имеющих стоимость за единицу 100 тыс.руб. и ниже. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

Организация обеспечивает надлежащий контроль (в том числе с использованием забалансового учета) наличия и движения НМА.

2.3. Капитальные вложения

С 2022 года для бухгалтерского учета капитальных вложений Общество применяет требования ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий, предусмотренных п. 6 ФСБУ 26/2020, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат, которыми признаются фактические затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности капитальные вложения отражаются обособленно в составе тех активов (основные средства, доходные вложения в материальные ценности), в число которых они войдут по их завершению.

Суммы выданных авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений, Общество учитывает в составе внеоборотных активов обособленно по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, капитальные вложения считаются основными средствами.

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием капитальных вложений, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.4. Аренда

С 2022 года для бухгалтерского учета аренды Общество применяет требования ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

При заключении договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату во временное пользование имущества, Общество оценивает их на предмет соответствия требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

По договорам аренды, в которых **Общество выступает с позиции арендатора,** предмет аренды признается в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Если договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду, Общество использует право не признавать права пользования активом и обязательства по аренде в случаях:

- когда срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- когда рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Также не признается право пользования активом и обязательство по аренде в отношении аренды земельных участков, используемых застройщиком для инвестиционного строительства, а также земельных участков, арендные платежи по которой определяется с использованием арендной ставки, выраженной в процентном выражении от кадастровой стоимости или от базовой ставки арендной платы.

Арендные платежи по договорам аренды, по которым не признается право пользования активом и обязательство по аренде, признаются в качестве расхода ежемесячно в течение срока аренды.

Общество признает право пользования активом на дату предоставления предмета аренды по фактической стоимости. Последующая оценка прав пользования активами проводится по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Право пользования активом в отношении предмета аренды учитывается в составе основных средств (доходных вложений в материальные ценности).

Стоимость права пользования активом погашается посредством начисления амортизации линейным способом исходя из установленного срока полезного использования.

Если договором аренды предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу, и Общество намерено выкупить предмет аренды – право пользования активом амортизируется с даты предоставления предмета аренды до конца срока полезного использования соответствующего актива, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. В иных случаях право пользования активом амортизируется с даты предоставления предмета аренды до более ранней из следующих дат: дата окончания срока полезного использования соответствующего актива или дата окончания срока аренды.

Общество проверяет права пользования активами на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин (без учета НДС) с применением ставки дисконтирования. В качестве ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, либо внутренняя ставка доходности, заложенная в договоре аренды, если она является определимой.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов (процентный расход) и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей (без учета НДС).

Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде, признаются в составе расходов (или включаются в стоимость инвестиционного актива) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и ставки дисконтирования. Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе прочих расходов Общества (проценты к уплате), за исключением той их части, которая включается в стоимость инвестиционного актива или стоимость строительства инвестиционной недвижимости.

Обязательства по аренде отражаются в составе прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств в зависимости от сроков погашения.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода. При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Доходы и расходы от прекращения договора аренды и выбытия прав пользования активами, а также доходы и расходы, возникающие в связи с переоценкой и модификацией договора аренды, отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

По договорам аренды, в которых **Общество выступает с позиции арендодателя,** объекты учета классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета

неоперационной (финансовой) аренды на более раннюю из двух дат: на дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом:

- в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды – если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности Общества на предмет аренды;
- в качестве объектов учета операционной аренды – если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество как арендодатель.

Объект учета неоперационной (финансовой) аренды на дату предоставления предмета аренды признается инвестицией в аренду в качестве актива. Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по ставке дисконтирования, в качестве которой применяется ставка, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом затрат в связи с договором аренды.

Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся Обществу будущих арендных платежей по договору аренды (без учета НДС) и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды формируется исходя из справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом в связи с договором аренды затрат, за вычетом авансовых лизинговых платежей, уплаченных Обществу до даты предоставления предмета аренды.

После даты предоставления предмета аренды чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (без учета НДС).

Чистая стоимость инвестиции в аренду отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе дебиторской задолженности.

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, признаются Обществом в качестве доходов от обычных видов деятельности периода, за который они начислены.

Чистая стоимость инвестиции в аренду проверяется на обесценение в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета операционной аренды прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. В течение срока договора аренды Обществом ежемесячно признаются доходы от операционной аренды в составе доходов от обычных видов деятельности, исходя из причитающейся суммы арендных платежей, а также расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду.

2.5. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской (финансовой) отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

2.6. Запасы

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемые непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (построенные объекты недвижимости: жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Готовая продукция (построенные объекты недвижимости) в бухгалтерском балансе отражаются по стоимости, равной фактическим прямым затратам на строительство этих объектов, без учета косвенных расходов, подлежащих распределению. Косвенные расходы (общепроектные расходы (в т.ч. расходы на проценты по кредиту, общехозяйственные расходы, непосредственно связанные со строительством), расходы на строительство сетей, внутрипоселковых дорог, ВЗУ, благоустройство) будут распределяться на конкретный объект недвижимости пропорционально его проектной площади в момент его реализации покупателю.

Отгруженная готовая продукция, отраженная на счете 45 (а именно, объекты недвижимости, переданные (проданные) покупателю по акту приема-передачи, но на которые право собственности к покупателю еще не перешло), в бухгалтерском балансе отражаются по стоимости, равной их фактической себестоимости (т.е., прямые расходы + косвенные расходы).

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов. Общество, являясь застройщиком, в составе запасов признает затраты незавершенного строительства. Данные затраты в будущем сформируют стоимость готовой продукции (объектов недвижимости), предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

При отпуске запасов в производство, отгрузке товаров покупателю, а также при списании запасов их себестоимость рассчитывается (п.п. 36-39 ФСБУ 5/2019):

– для таких видов запасов как объекты недвижимости, земельные участки, автомобили, а также иных запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга – по себестоимости каждой единицы запасов;

– для прочих видов запасов – по средней себестоимости по каждой группе (виду) запасов, исходя из среднемесячной фактической себестоимости (средняя скользящая себестоимость).

Средняя скользящая себестоимость рассчитывается исходя из количества и стоимости на начало месяца, всех поступлений и всех выбытий до момента выбытия вида запаса.

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена их продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение запасов.

Порядок создания в бухгалтерском учете и отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности резерва под обесценение запасов регулируется п.п. 30-31 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество учитывает в составе оборотных активов суммы выданных авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, т.е., в связи со строительством объектов недвижимости, предназначенных для продажи (пп. «ж» п. 45 ФСБУ 5/2019). В Бухгалтерском балансе данные суммы отражаются по строке 1230 «Дебиторская задолженность» в составе расчетов по авансам выданным. Раскрытие информации об авансах выданных в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, производится в пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

2.7. Долгосрочные активы к продаже

Под долгосрочным активом к продаже понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается. Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости соответствующего объекта основных средств или другого внеоборотного актива, использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, на дату его переклассификации в долгосрочный актив к продаже. Под балансовой стоимостью подлежащего переклассификации актива понимается его нетто-оценка – стоимость, по которой он отражен в бухгалтерском учете за вычетом регулирующих величин (амортизации, обесценения).

Последующая оценка долгосрочного актива к продаже осуществляется в порядке, предусмотренном для оценки запасов.

В случае снижения чистой стоимости продажи долгосрочного актива к продаже на конец отчетного периода в бухгалтерском учете создается резерв под обесценение этого актива в порядке, установленном для обесценения запасов. Долгосрочные активы к продаже отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

2.8. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе внеоборотных активов.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам в связи со строительством объектов, предназначенных для продажи, отражаются в составе оборотных активов по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Баланса в составе расчетов по авансам выданным. Раскрытие информации об авансах выданных в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, производится в пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

2.9. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности как события после отчетной даты.

2.10. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям, дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Задолженность по причитающимся к отплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

2.11. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции (объектов недвижимости);
- предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды.

Выручка от продажи продукции (объектов недвижимости) и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности на объекты недвижимости к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Если момент списания с бухгалтерского учета объекта недвижимости (готовой продукции), права собственности на который подлежат государственной регистрации, не совпадает с

моментом признания доходов и расходов от выбытия объекта недвижимости (когда указанные доходы и расходы признаются в момент государственной регистрации перехода права собственности), то для отражения выбывшего объекта недвижимости до момента признания доходов и расходов от его выбытия используется счет 45 «Товары отгруженные» (субсчет 45.04 «Переданные объекты недвижимости») (Письмо Минфина РФ от 22.03.2011 № 07-02-10/20).

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.12. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов).

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Управленческие расходы застройщика при отсутствии иных видов деятельности, кроме строительства объектов недвижимости на продажу (т.е., в случае, если такие расходы непосредственно связаны с приобретением/созданием объектов недвижимости на продажу), предварительно отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и в конце отчетного периода списываются на счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» в состав общепроектных расходов, подлежащих распределению. В бухгалтерском балансе такие расходы отражаются в составе запасов.

Коммерческие расходы застройщика (в т.ч. расходы на продажу объектов, услуги риелторов, рекламные расходы) при отсутствии иных видов деятельности, кроме строительства объектов недвижимости на продажу, до момента реализации этих объектов отражаются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются с этого счета на счет 44 «Расходы на продажу» в момент их реализации. При этом:

- расходы, непосредственно относящиеся к продаже конкретного объекта недвижимости, - списываются на счет 44 в полном объеме в момент его реализации;

- расходы, связанные с реализацией, которые невозможно отнести к конкретному объекту недвижимости, и подлежащие распределению между объектами, - списываются на счет 44 в соответствующей доле (пропорционально проектной стоимости объекта) в момент его реализации.

Указанный выше способ ведения бухгалтерского учета коммерческих расходов является альтернативным способом ведения учета, и по мнению Общества, способствует формированию достоверного представления о его финансовом положении и финансовых результатах его деятельности.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.13. Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются развернуто сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном периоде, – 25 %.

В связи с увеличением с 1 января 2025 года базовой ставки налога на прибыль организаций с 20% до 25% налоговый эффект от временных разниц был отражен по состоянию на 31.12.2024 с использованием ставки налога на прибыль – 25 %.

2.14. Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за 12 месяцев, предшествующих отчетному периоду, и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику.

Среднедневной заработок работника определяется путем деления суммы заработной платы, фактически начисленной за 12 месяцев, на 12 и на среднемесячное число календарных дней (29,3).

Расчет количества дней неиспользованного отпуска, а также данные для расчета среднедневного заработка предоставляется кадровой службой Организации в виде справки.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.15. Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

В составе прочих внеоборотных активов Обществом отражаются:

- суммы авансов, связанных с капитальным строительством, приобретением основных средств, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов;
- материальные ценности (оборудование, запасные части, комплектующие и т.п.), подлежащие использованию для создания внеоборотных активов;
- расходы будущих периодов долгосрочного характера и др.

В составе прочих оборотных активов Обществом отражаются:

- расходы будущих периодов краткосрочного характера;
- коммерческие затраты, связанные с продажей объектов недвижимости. Указанные затраты списываются в состав коммерческих расходов по мере продажи объектов.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

2.16. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ и действующий в день совершения операции.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

2.17. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2.18. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.1. Изменения вступительных остатков отчетности

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении произведены корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса.

Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса за предшествующие годы с объяснением причин корректировки приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 3.1.1

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Причина корректировки
На 31.12.2024					
Запасы	1210	1 820 787	139 014	1 959 892	Дебиторская задолженность по строительству отражена в составе запасов
Дебиторская задолженность	1230	140 693	-139 014	1 679	Дебиторская задолженность по строительству отражена в составе запасов
Прочие долгосрочные обязательства	1450	25 304	518 316	543 620	
в том числе:					
Гарантийные удержания	1450	19 312	(3 233)	16 079	Перенос краткосрочной части гарантийных удержаний из строки 1450 в строку 1550
Задолженность по	1450	-	521 549	521 549	Перенос долгосрочной

договорам уступки права аренды ЗУ					задолженности по договорам уступки права аренды ЗУ из строки 1520 в строку 1450
Кредиторская задолженность	1520	621 090	(521 549)	99 540	
в том числе:					
Задолженность по договорам уступки права аренды ЗУ	1520	521 549	(521 549)	-	Перенос долгосрочной задолженности по договорам уступки права аренды ЗУ из строки 1520 в строку 1450
Прочие краткосрочные обязательства	1550	1858	6 911	8 769	
в том числе:					
Гарантийные удержания	1550	-	6 911	6 911	Перенос краткосрочной части гарантийных удержаний из строки 1450 в строку 1550

Причиной внесенных корректировок прошлого периода является переклассификация обязательств в состав долгосрочных и краткосрочных.

Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 с объяснением причин корректировки приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 3.1.2.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Причина корректировки
На 31.12.2023					
Запасы	1210	1 188 056	120 252	1 308 308	Дебиторская задолженность по строительству отражена в составе запасов
Дебиторская задолженность	1230	120 234	-120 252	18	Дебиторская задолженность по строительству отражена в составе запасов
Прочие долгосрочные обязательства	1450	4 564	521 549	526 113	
в том числе:					
Задолженность по договорам уступки права аренды ЗУ	1450	-	521 549	521 549	Перенос долгосрочной задолженности по договорам уступки права аренды ЗУ из строки 1520 в строку 1450
Кредиторская задолженность	1520	555 720	(521 549)	34 171	
в том числе:					
Задолженность по договорам уступки права аренды ЗУ	1520	521 549	(521 549)	-	Перенос долгосрочной задолженности по договорам уступки права аренды ЗУ из строки 1520 в строку 1450

3.2. Изменения учетной политики

По сравнению с предыдущим отчетным годом учетная политика Общества существенных изменений не претерпела.

В учетную политику Общества на 2025 год внесены изменения, обусловленные вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н, и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н, в том числе:

- изменены правила классификации активов в качестве внеоборотных и оборотных, а обязательств – в качестве долгосрочных и краткосрочных;
- при отражении в Отчете о финансовых результатах прочие доходы и прочие расходы, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются (кроме исключений);
- изменены правила группировки и классификации показателей отчетности;
- показатели долгосрочных активов к продаже и инвестиционной недвижимости выделены отдельно;

Изменение учетной политики в отношении инвентаризации не повлекли корректировок вступительных остатков бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В учетную политику на следующий отчетный год изменений, способных оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества, не вносится.

3.3. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году

Для целей применения ПБУ 22/2010 ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению хотя бы одного показателя бухгалтерской отчетности более чем на 5 %. Влияние совокупности ошибок определяется исходя из всех ошибок, известных Обществу на момент принятия решения о их существенности.

Информация в отношении существенных ошибок предшествующего периода, исправленных в отчетном периоде, представлена в п.3.1 настоящих Пояснений.

4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

4.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)

В 2025 году и предшествующих отчетных периодах НМА и капитальные вложения в НМА отсутствуют.

4.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные (Таблица 4.2.1):

Таблица 4.2.1.

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаточная стоимость объектов основных средств	769	1 019	782
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты основных средств	-	-	-
Права пользования активами (аренда офиса)	5 853	7 677	-
Итого по строке 1150 Бухгалтерского баланса	**6 622**	**8 696**	**782**

По строке с кодом 1160 «Инвестиционная недвижимость» Бухгалтерского баланса в отчетном периоде показатели отсутствуют.

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств и прав пользования активами на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Изменение стоимости основных средств, прав пользования активами и доходных вложений в материальные ценности приведено в Таблице 4.2.2.

Незаконченные операции по формированию стоимости прав пользования активами на конец отчетного периода отсутствуют.

Общество арендует:

- Нежилое помещение площадью 173,6 кв.м, расположенное по адресу: Офис г. Москва, ул. Хлебный переулок, дом 19А, помещение 12; сроки аренды –01.05.2025-31.05.2028; ставка дисконтирования – 18 %. Пересмотра договора аренды не было.

Ограничения пользования Обществом предметов аренды, обусловленные договорами аренды, отсутствуют. Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды, отсутствуют.

Затрат на улучшение предметов аренды и затрат на приведение предметов аренды в состояние, пригодное к использованию в запланированных целях, в отчетном и предыдущем периоде не было.

Договоров аренды, по которым Обществом было использовано право не признавать права пользования активом и обязательства по аренде, нет, за исключением договора аренды земельного участка, заключенного с Администрацией городского округа Красногорск МО в целях строительства Жилого комплекса «ФСК| Сабурово клаб». Сумма годовой арендной платы согласно письма Вх. № 185 от 11.03.2025 составляет 1 404 702,2 руб.. Арендная плата рассчитана в соответствии с методикой расчета арендной платы на момент подписания договора и будет изменяться в течение срока аренды.

В отчетном и предыдущем периоде переквалификации основных средств в долгосрочные активы к продаже не было.

По результатам проверки на необходимость пересмотра элементов амортизации по состоянию на конец отчетного периода, пересмотр сроков полезного использования, ликвидационной стоимости не производился (ввиду отсутствия такой необходимости).

Основных средств, изменивших свою стоимость в отчетном году в результате улучшения и (или) восстановлении, а также частичной ликвидации действующих объектов, не было.

Информация об ином использовании объектов основных средств приведена ниже:

Таблица 4.2.3.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе (ППА)	5 853	7 677	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	491 459	561 148	720 518
Иное использование основных средств	-	-	-

В составе полученных в аренду основных средств, числящихся за балансом, отражены земельные участки, полученные в аренду для целей строительства инвестиционных объектов недвижимости для реализации по договорам купли-продажи, – по кадастровой стоимости:

Таблица 4.2.4.

Объект аренды	Площадь, $м^2$	Срок аренды	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Земельные участки (ИЖС) адрес: Московская область, Красногорский район, деревня Сабурово в том числе:	139 877 (на дату заключения договора аренды, до межевания)	05.10.54	491 459	561 148	720 518
ЗУ с кад.№ 50:11:0000000:172082	40 349		158 900	158 900	158 900
Земельные участки с кад. № 50:11:0020207:361 по № 50:11:0020207:496 (на 31.12.2022, 31.12.2023 – 136 ЗУ На 31.12.2024 – 99 ЗУ)			332 559	402 248	561 618
Итого			**491 459**	**561 148**	**720 518**

За 2024 год Обществом было выкуплено 37 арендованных земельных участков. В течение отчетного периода было выкуплено 17 арендованных земельных участков. Всего выкуплено 54 земельных участка.

Таблица 4.2.2.

Наличие и движение основных средств, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период							На конец года		
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Накопленное обесценение	Поступило	Выбыло / Переквалифицировано			Начислено амортизации	Обесценение		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Накопленное обесценение
						Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Накопленное обесценение		Признано / Восстановлено	Перевод в амортизацию			
1. Основные средства (без учета инвестиционной недвижимости) в том числе:	2025	1 297	-278	-				-	-250	-	-	1 297	-528	-
	2024	852	-70	-	445	-	-	-	-208	-	-	1 297	-278	-
Другие виды основных средств (оборудование строительной площадки)	2025	1 297	-278	-		-	-	-	-250	-	-	1 297	-528	-
	2024	852	-70	-	445	-	-	-	-208	-	-	1 297	-278	-
2. Учтено в составе инвестиционной недвижимости в том числе:	2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Права пользования активами в том числе:	2025	8 800	-1123	-	7 266	-8800	2060	-	-2349	-	-	7 266	-1413	-
	2024				8 800	-		-	-1123	-	-	8 800	-1123	-
Аренда нежилого помещения (офиса)	2025	8 800	-1123	-	7 266	-8800	2060	-	-2349	-	-	7 266	-1412	-
	2024	-	-	-	8 800	-	-	-	-1123	-	-	8 800	-1123	-
Итого	2025	**10 097**	**-1 401**		**7 266**	**-8 800**	**2 060**		**-2 599**			**8 563**	**-1 941**	
	2024	**852**	**-70**		**9 245**				**-1 331**			**10 097**	**-1 401**	

4.3. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Финансовые вложения в Обществе на 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022 отсутствуют.

4.4. Отложенные налоговые активы (ст. 1180 Баланса)

Информация об ОНА представлена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Внеоборотные активы	20 315		
Косвенные производственные расходы	634	155	-
Оценочные обязательства и резервы	71	283	104
Резервы сомнительных долгов	19 225	19 225	-
Убытки прошлых лет	55 804	18 928	13 839
Арендные обязательства	2 303	2 552	-
Итого	**98 353**	**41 143**	**13 943**

4.5. Прочие внеоборотные активы (ст. 1190 Баланса)

Состав прочих внеоборотных активов приведен ниже (Таблица 4.5.1):

Таблица 4.5.1.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочная часть РБП по услугам страхования СМР	308		
Итого	**308**		

Увеличение показателя в отчетном периоде обусловлено заключением Договора страхования СМР №25-84 CR 5061 от 17.07.2025 с АО "СОГАЗ" на страхование имущественных интересов ООО «Сабурбери», связанных с риском наступления гражданской ответственностью за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу третьих лиц при производстве строительно-монтажных работ.

Страховая премия составляет 715 тыс. руб., из них 77 тыс. руб. признано в отчетном периоде в составе затрат незавершенного строительства. Остаток страховой премии в сумме 638 тыс. руб. квалифицирован в составе прочих внеоборотных активов в части срока страхования январь 2027 г. – март 2028 г. в сумме 330 тыс. руб., в составе прочих оборотных активов в части срока страхования январь 2026 – декабрь 2026 в сумме 308 тыс. руб.

4.6. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о наличии и движении запасов по их группам представлена в таблице «Наличие и движение запасов» (Таблица 4.6.2.):

Информация о составе запасов представлена ниже:

Таблица 4.6.1.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Затраты незавершенного строительства	1 552 777	1 438 028	1 122 531
Материалы на складе	18 055	44 702	47 129
Материалы, переданные в переработку	10 033	19 411	18 396
Готовая продукция	652 407	289 478	-

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Готовая продукция отгруженная	29 259	29 259	-
Земельные участки выкупленные для строительства	770	-	-
Дебиторская задолженность по строительству	150 889	139 014	120 252
Итого	**2 384 930**	**1 959 892**	**1 308 308**

Затраты незавершенного строительства:

по данной строке отражены затраты на строительство объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика. Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости (коттеджей), предназначенных для реализации по договорам купли-продажи (см. более подробно в таблице 4.6.3).

Материалы на складе и материалы, переданные в переработку:

по данным строкам отражена стоимость строительных материалов, находящихся на складе Общества, а также стоимость строительных материалов, переданных подрядчикам для строительства объектов недвижимости.

Готовая продукция:

по данной строке отражены построенные объекты недвижимости (коттеджи), предназначенные для продажи, на которые Обществом зарегистрировано право собственности. Указанные объекты отражены по стоимости, равной фактическим прямым затратам на строительство этих объектов, без учета косвенных расходов, подлежащих распределению. Косвенные расходы (общепроектные расходы (в т.ч. расходы на проценты по кредиту, общехозяйственные расходы, непосредственно связанные со строительством), расходы на строительство сетей, внутрипоселковых дорог, ВЗУ, благоустройство) будут распределяться на конкретный объект недвижимости пропорционально его проектной площади в момент его реализации покупателю.

Готовая продукция отгруженная:

по данной строке отражены объекты недвижимости, переданные (проданные) покупателю по акту приема-передачи, но на которые право собственности к покупателю по состоянию на конец отчетного периода еще не перешло. Указанные объекты отражены по стоимости, равной их фактической себестоимости (т.е., с учетом косвенных расходов).

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже:

Таблица 4.6.2

Объекты строительства	На 31.12.2025 тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.
САБ-Благоустройство	66 311,62	53 786,52	1 556,43
САБ-ВЗУ	3 929,75	5 376,31	2 080,00
САБ-Внутрипоселковые дороги	16 063,99	2 501,79	2 782,93
САБ-Въездная Группа	25 832,03	34 866,54	24 158,30
САБ-ИЖС-1	0,00	0	1 226,32
САБ-ИЖС-10	0,00	0	1 764,04
САБ-ИЖС-100	11 621,68	2 192,66	30,91
САБ-ИЖС-101	126,35	57,97	30,91
САБ-ИЖС-102	12 300,90	2 193,73	30,95
САБ-ИЖС-103	0,00	2 392,20	51,05
САБ-ИЖС-104	3 555,50	60,34	39,61
САБ-ИЖС-105	428,77	265,62	45,22
САБ-ИЖС-106	330,59	73,97	46,91
САБ-ИЖС-107	375,02	326,94	53,86
САБ-ИЖС-108	79,58	44,34	23,61

Объекты строительства	На 31.12.2025	На 31.12.2024,	На 31.12.2023,
САБ-ИЖС-109	67,71	36,34	19,32
САБ-ИЖС-11	973,51	554,73	30,92
САБ-ИЖС-110	67,71	36,34	19,31
САБ-ИЖС-111	67,82	36,42	19,36
САБ-ИЖС-112	68,14	36,63	19,47
САБ-ИЖС-113	67,92	36,49	19,39
САБ-ИЖС-114	67,92	36,49	19,39
САБ-ИЖС-115	67,92	36,49	19,39
САБ-ИЖС-116	67,82	36,42	19,36
САБ-ИЖС-117	67,82	36,42	19,36
САБ-ИЖС-118	67,82	36,42	19,36
САБ-ИЖС-119	67,82	36,42	19,36
САБ-ИЖС-12	730,50	354,87	31
САБ-ИЖС-120	67,82	36,42	19,36
САБ-ИЖС-121	67,82	36,42	19,36
САБ-ИЖС-122	67,83	36,42	19,36
САБ-ИЖС-123	66,90	36,72	19,53
САБ-ИЖС-124	77,05	43,56	23,19
САБ-ИЖС-125	77,04	43,55	23,18
САБ-ИЖС-126	80,24	45,71	24,34
САБ-ИЖС-127	81,31	46,44	24,73
САБ-ИЖС-128	91,07	53,02	28,27
САБ-ИЖС-129	77,06	43,57	23,2
САБ-ИЖС-13	773,40	346,96	30,88
САБ-ИЖС-130	77,57	43,91	23,37
САБ-ИЖС-131	79,36	45,77	25,3
САБ-ИЖС-132	2 652,99	43,56	23,19
САБ-ИЖС-133	0,00	6 195,86	42,9
САБ-ИЖС-134	0,00	8 690,13	32
САБ-ИЖС-14	798,72	159,58	27,09
САБ-ИЖС-15	0,00	2 186,68	27,17
САБ-ИЖС-16	8 408,16	1 532,70	20,48
САБ-ИЖС-17	0,00	2 173,34	20,02
САБ-ИЖС-18	0,00	1 792,01	19,67
САБ-ИЖС-19	0,00	0	5 219,45
САБ-ИЖС-2	2 277,51	135,18	3 786,52
САБ-ИЖС-20	0,00	118,89	5 803,38
САБ-ИЖС-21	0,00	0	5 758,26
САБ-ИЖС-22	0,00	118,89	3 929,23
САБ-ИЖС-23	0,00	0	3 929,23
САБ-ИЖС-24	0,00	95,17	1 227,14
САБ-ИЖС-25	0,00	0	1 228,33
САБ-ИЖС-26	3 160,57	100,46	1 228,36
САБ-ИЖС-27	3 215,92	98,75	1 227,92
САБ-ИЖС-28	613,77	135,51	9 767,72
САБ-ИЖС-29	0,00	135,35	9 559,15
САБ-ИЖС-3	1 861,18	135,18	2 051,50
САБ-ИЖС-30	0,00	135,51	7 541,62
САБ-ИЖС-31	0,00	0	2 074,96
САБ-ИЖС-32	0,00	0	3 894,85
САБ-ИЖС-33	0,00	0	2 308,80
САБ-ИЖС-34	0,00	123,01	3 770,69
САБ-ИЖС-35	594,67	123,18	2 295,07
САБ-ИЖС-36	0,00	0	3 421,51
САБ-ИЖС-37	472,59	58,05	30,96
САБ-ИЖС-38	425,73	70,96	37,88
САБ-ИЖС-39	176,37	71,39	38,11
САБ-ИЖС-4	1 072,73	135,35	2 192,48
САБ-ИЖС-40	10 872,24	10 016,67	37,61

Объекты строительства	На 31.12.2025	На 31.12.2024,	На 31.12.2023,
САБ-ИЖС-41	0,00	57,98	30,92
САБ-ИЖС-42	0,00	57,98	30,92
САБ-ИЖС-43	0,00	4 795,72	22,82
САБ-ИЖС-44	0,00	7 264,60	22,8
САБ-ИЖС-45	0,00	7 141,43	23,77
САБ-ИЖС-46	1 098,21	1 702,08	23,89
САБ-ИЖС-47	2 445,05	2 188,12	23,77
САБ-ИЖС-48	0,00	2 845,19	28,64
САБ-ИЖС-49	1 186,55	6 173,07	27,05
САБ-ИЖС-5	0,00	0	1 360,47
САБ-ИЖС-50	0,00	3 125,98	23,77
САБ-ИЖС-51	1 566,49	5 450,27	30,46
САБ-ИЖС-52	0,00	5 875,35	26,9
САБ-ИЖС-53	0,00	5 927,77	27
САБ-ИЖС-54	0,00	5 392,44	27,33
САБ-ИЖС-55	0,00	2 130,64	22,49
САБ-ИЖС-56	0,00	2 130,69	22,53
САБ-ИЖС-57	0,00	3 750,93	30,92
САБ-ИЖС-58	211,11	57,98	30,92
САБ-ИЖС-59	211,20	58,04	30,94
САБ-ИЖС-6	0,00	0	5 056,63
САБ-ИЖС-60	191,44	44,72	23,81
САБ-ИЖС-61	189,73	43,56	23,19
САБ-ИЖС-62	189,73	43,56	23,19
САБ-ИЖС-63	4 609,38	43,56	23,19
САБ-ИЖС-64	211,32	58,13	31
САБ-ИЖС-65	135,25	57,98	30,92
САБ-ИЖС-66	87,74	50,77	27,05
САБ-ИЖС-67	77,15	43,63	23,23
САБ-ИЖС-68	77,15	43,63	23,23
САБ-ИЖС-69	98,54	58,05	30,96
САБ-ИЖС-7	18 237,37	9 543,03	10 322,16
САБ-ИЖС-70	98,43	57,98	30,92
САБ-ИЖС-71	102,39	60,65	32,35
САБ-ИЖС-72	98,43	57,98	30,92
САБ-ИЖС-73	77,26	43,71	23,27
САБ-ИЖС-74	77,37	43,78	23,31
САБ-ИЖС-75	90,95	52,93	28,21
САБ-ИЖС-76	2 663,58	72,39	38,63
САБ-ИЖС-77	132,09	80,68	43,08
САБ-ИЖС-78	0,00	114,43	2 677,00
САБ-ИЖС-79	1 905,82	114,26	3 664,50
САБ-ИЖС-8	0,00	0	9 048,93
САБ-ИЖС-80	2 460,70	114,6	3 647,12
САБ-ИЖС-81	2 075,80	117,24	3 647,74
САБ-ИЖС-82	4 736,65	135,51	2 126,45
САБ-ИЖС-83	4 242,36	198,06	2 140,57
САБ-ИЖС-84	1 421,18	0	2 140,49
САБ-ИЖС-85	1 062,31	197,74	2 140,46
САБ-ИЖС-86	0,00	178,2	3 840,96
САБ-ИЖС-87	4 563,63	0	2 084,48
САБ-ИЖС-88	0,00	2 700,72	2 090,70
САБ-ИЖС-89	1 507,31	158,23	2 084,63
САБ-ИЖС-9	0,00	119,06	8 024,50
САБ-ИЖС-90	1 585,89	241,78	2 069,26
САБ-ИЖС-91	192,06	76,77	46,36
САБ-ИЖС-92	142,99	45,03	27,12
САБ-ИЖС-93	137,95	43,55	23,18
САБ-ИЖС-94	2 783,24	2 668,30	45,97

Объекты строительства	На 31.12.2025	На 31.12.2024,	На 31.12.2023,
САБ-ИЖС-95	11 896,71	2 192,51	30,29
САБ-ИЖС-96	8 448,20	1 541,32	20,36
САБ-ИЖС-97	0,00	1 422,24	25,85
САБ-ИЖС-98	0,00	1 552,92	26,58
САБ-ИЖС-99	0,00	1 431,46	30,79
САБ-КНС	6 559,96	9 029,46	0
САБ-ЛОС	3 153,91	590,73	0
САБ-Общепроектный (Сабурбери)	1 157 053,13	1 087 993,22	902 738,17
САБ-сети газоснабжения	3 374,12	0,00	0,00
САБ-Сети-КЛ0,4	5 158,63	5 526,08	381,04
САБ-Сети-НВ	29 009,49	25 822,32	6 961,26
САБ-Сети-НК1	23 509,97	28 697,05	16 555,36
САБ-Сети-НК1н	15 024,50	20 705,53	7 106,04
САБ-Сети-НК2	36 825,88	16 458,49	857,9
САБ-Сети-НО	3 824,10	4 605,31	968,75
САБ-ТП	4 262,66	5 719,80	410,39
Итого затраты незавершенного строительства	**1 552 776,85**	**1 438 028,14**	**1 122 514,12**

Срок завершения строительства:

1 очередь – сдана; 2 очередь – 3 квартал 2025 г.; 3 очередь – 3 квартал 2026 г.

Суммы выданных авансов, предварительной оплаты, уплаченные Обществом в связи со строительством объектов, отражены в составе дебиторской задолженности по строке 1230 Баланса.

Общество по состоянию на отчетную дату провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Проверка не выявила факторов обесценения запасов, резерв под обесценение не создавался.

Общество не имеет запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав (в т.ч. залог).

Таблица 4.6.2.

Наличие и движение запасов, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года	
		Себесто-имость	Величина резерва под обесценение	Поступле-ние и затраты	Выбыло		Убытков от обесценения	Оборот запасов между их группами (видами)	Себесто-имость	Величина резерва под обесценение
					Себесто-имость	Резерв под обесценение				
Материалы на складе	2025	44 702	-	11 659	-6 693	-	-	-31 613	18 055	-
	2024	47 129	-	77 658	-3 477	-	-	-76 608	44 702	-
Материалы переданные в переработку	2025	19 411	-	0	-40 991	-	-	31 613	10 033	-
	2024	18 396	-	-	-	-	-	1 015	19 411	-
Готовая продукция	2025	289 478	-	570	-422 112	-	-	784 471	652 407	-
	2024	-	-	6 795	-253 484	-	-	536 167	289 478	-
Готовая продукция отгруженная	2025	29 259	-		-29 259	-	-		0	-
	2024	-	-	-	-	-	-	29 259	29 259	-
Земельные участки выкупленные для строительства	2025		-	1856	-4365	-	-	3279	770	-
	2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность по строительству	2025	139 014	-	11 875	-	-	-	-	150 889	-
	2024	120 252	-	18 762	-	-	-	-	139 014	-
Затраты незавершенного строительства	2025	1 438 028	-	957 553	-55 054	-	-	-787 750	1 552 777	-
	2024	1 122 531	-	806 129	-800	-	-	-489 832	1 438 028	-
Итого	2025	**1 959 892**		**983 513**	**-558 474**				**2 384 930**	
	2024	**1 308 308**		**909 344**	**-257 761**				**1 959 892**	

4.7. Дебиторская задолженность (ст. 1230, 1210 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 4.7.1):

Таблица 4.7.1.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Долгосрочная задолженность	-	-	-
2. Краткосрочная задолженность в том числе:	**156 542**	**140 693**	**120 270**
Авансы выданные на строительство, в составе строки 1210, всего:	**150 889**	**139 014**	**120 252**
в том числе:			
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов (в связи со строительством объектов недвижимости)	*107 110*	*91 516*	*90 213*
Авансы, уплаченные сетевым компаниям за технологическое присоединение	*33 883*	*33 812*	*27 495*
Авансы, выданные иным поставщикам	*9 896*	*13 686*	*2 544*
Дебиторская задолженность в составе строки 1230, всего:	**5 654**	**1 679**	**18**
в том числе:			
Расчеты с покупателями и заказчиками	934	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	14	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам *в том числе:*	3 595	188	18
Единый налоговый счет	*3 595*	*25*	*18*
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1 111	1 491	-
Итого	**156 542**	**140 693**	**120 270**

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на авансы, уплаченные подрядчикам в связи со строительством объектов недвижимости.

Информация о формировании сомнительной дебиторской задолженности приведена ниже.

Таблица 4.7.2.

Вид задолженности	Период	Сумма, тыс. руб.				
		На начало года	Создание резерва	Восстановление резерва	Списание за счет резерва	На конец года
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов (в связи со строительством объектов недвижимости)	2025	21 292	-	-	-	21 922
	2024	-	21 922	-	-	21 922
Расчеты по претензиям (судебная неустойка к уплате)	2025	54 978	-	-	-	54 978
	2024	-	54 978	-	-	54 978
Итого	2025	76 900	-	-	-	76 900
	2024	-	76 900	-	-	76 900

В августе 2024 года Обществом в АС города Москвы было подано исковое заявление о взыскании с ООО «СТРОЙ-ЭРА 21» в пользу Общества неосновательного обогащения в размере 15 961 021 руб. 27 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 164 843 руб. 33 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 20.08.2024 по дату фактического исполнения обязательства, пеней в размере 54 978 560 руб. 58 коп.

В октябре 2024 года Арбитражный суд города Москвы Решением по Делу № А40-195349/24-3-1337 от 22.10.2024 удовлетворил требования Общества и постановил: Взыскать с ООО "СТРОЙ-ЭРА 21" в пользу ООО "САБУРБЕРИ" неосновательное обогащение в размере 15 961 021 (Пятнадцать миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча двадцать один) руб. 27 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 164 843 (Сто шестьдесят четыре тысячи восемьсот сорок три) руб. 33 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 20.08.2024 по дату фактического исполнения обязательства, пени в размере 54 978 560 (Пятьдесят четыре миллиона девятьсот семьдесят восемь тысяч пятьсот шестьдесят) руб. 58 коп., расходы по оплате госпошлины в размере 200 000 (Двести тысяч) руб. В ноябре 2024 года указанное Решение АС вступило в законную силу и 29.11.2024 Обществу был выдан исполнительный лист. На сумму основного долга и присужденной судом неустойки Обществом был создан резерв по сомнительным долгам в размере 70 940 тыс. руб.

Кроме того, в декабре 2024 года Обществом было принято решение о создании резерва в отношении задолженности подрядчика ООО «Пингвин» в размере 5 961 тыс. руб. В феврале 2025 года Обществом в АС города Москвы было подано исковое заявление в отношении этого должника. Определением суда от 21.02.2025 (дело № А40-24338/2025) исковое заявление было принято к производству. Сумма исковых требований 6 525 400,33 руб.

4.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 4.8.1):

Таблица 4.8.1.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Расчетные счета	125 162	40	148
2. Специальные счета в банках	-	2 550	-
Итого	**125 162**	**2 590**	**148**
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	**2 590**	**16 050**	**216**
Остаток на конец года (стр. 4500)	**125 162**	**2 590**	**16 050**
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	**-**	**-**	**-**

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств» и детально раскрыта в пункте 6 Пояснений.

4.9. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются (Таблица 4.9.1):

Таблица 4.9.1.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расходы будущих периодов	-	-	54
Коммерческие затраты	51 138	101 455	49 463
РБП услуги по страхованию СМР	348		
Итого	**51 486**	**101 472**	**49 517**

В составе коммерческих затрат отражены расходы, связанные с продажей объектов недвижимости: услуги риелторов, рекламные расходы и пр., непосредственно связанные с реализацией объектов недвижимости. Указанные расходы списываются в состав коммерческих расходов (строка 2210 Отчета о финансовых результатах) по мере продажи объектов:

- расходы, непосредственно относящиеся к продаже конкретного объекта недвижимости, - в полном объеме в момент его реализации;

- расходы, связанные с реализацией, которые невозможно отнести к конкретному объекту недвижимости, и подлежащие распределению между объектами, - в соответствующей доле (пропорционально проектной стоимости) в момент его реализации.

Информация о движении коммерческих затрат приведена ниже.

Таблица 4.9.2.

Вид актива	Период	Сумма, тыс. руб.				
		На начало года	Коммерческие затраты, предварительно учтенные на счете 97	Списание коммерческих затрат в момент реализации объектов недвижимости	Прочее списание (выбытие актива)	На конец года
Коммерческие затраты	2025	101 455	2 971	(21 120)	(32 168)	51 138
	2024	49 463	79 048	(26 143)	(913)	101 455
Итого	**2025**	**101 455**	**2 971**	**(21 120)**	**(32 168)**	**51 138**
	2024	**49 463**	**79 048**	**(26 143)**	**(913)**	**101 455**

4.10. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 16 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году чистая прибыль составила 71 860 тыс. руб., в предыдущем году чистая прибыль – 16 807 тыс. руб.

В представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности дивиденды за отчетный год не начислялись и не выплачивались.

4.11. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 4.11.1).

Таблица 4.11.1.

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:			**10 033**	**1 384 612**	**785 947**
Кредиты банков			-	1 357 983	740 245
в том числе:					
Целевой кредит Сбербанк (ПАО)	Руб.	22.09.2026		1 357 983	740 245
Займы организаций			10 000	-	-
в том числе:					
ФСК-Каскад	Руб.	28.02.2027	10 000	-	-

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Проценты по долгосрочным кредитам и займам			**33**	**26 629**	**45 702**
в том числе:					
Проценты по займам и кредитам	Руб.		33	26 629	45 702
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:			**1 757 583**	**16 791**	**11 921**
Кредиты банков					
в том числе:			**1 570 068**		
Целевой кредит Сбербанк (ПАО)	Руб.	22.09.2026	1 570 068		
Займы организаций			**12 870**	**12 870**	**10 655**
в том числе:					
ООО «ФСК Лидер»	Руб.	31.12.2025	12 870	12 870	10 655
Проценты по краткосрочным кредитам и займам			**174 645**	**3 922**	**1 266**
в том числе:					
Проценты по займам и кредитам	Руб.		174 645	3 922	1 266
Итого			**1 767 616**	**1 401 403**	**797 868**

Общество не осуществляло выпуск облигаций, векселей, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным облигациям/векселям не имеет.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства: в отчетном году – в размере 282 319 тыс. руб.; в предыдущем году – в размере 179 176 тыс. руб.

Средства полученных кредитов и займов в отчетном и предыдущем периоде в качестве финансовых вложений не использовались.

Суммы кредитов и займов, неполученные (недополученные) по сравнению с условиями заключенных Обществом договоров займа или кредитных договоров, составляют:

Таблица 4.11.2.

Кредиты и займы	Недополученные суммы, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Долгосрочные заемные обязательства	**644 226**	**856 311**	**1 474 049**
в том числе:			
Кредиты	644 226	856 311	1 474 049
Займы	-	-	-
2. Краткосрочные заемные обязательства	**-**	**-**	**-**
Итого	**644 226**	**856 311**	**1 474 049**

4.12. Отложенные налоговые обязательства (ст. 1420 Баланса)

Информация об ОНО представлена ниже:

Таблица 4.12.1.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Внеоборотные активы	110 437	45 082	13 960
Косвенные производственные расходы	634	201	-

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Основные средства	1 463	1 919	-
Проценты по обязательствам	307	590	-
Готовая продукция	16 689		
Итого	**129 530**	**47 792**	**13 960**

4.13. Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже:

Таблица 4.13.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.23
Долгосрочная часть обязательств по аренде	3 799	5 992	-
Гарантийные удержания в строительстве	21 743	19 312	4 564
Итого	**25 541**	**25 304**	**4 564**

По сравнению с предыдущим годом долгосрочная задолженность увеличилась, что в основном связано с увеличением подрядного выполнения, в рамках договоров с которыми Общество удерживает гарантийные обязательства.

Кроме того, в составе прочих долгосрочных обязательств Общества отражены обязательства по аренде по договору аренды (долгосрочная часть), в котором Общество выступает с позиции арендатора. Изменение балансовой стоимости обязательств по аренде представлено следующим образом:

Таблица 4.13.2.

Вид обязательств по аренде	Период	Сумма, тыс. руб.				
		На начало года	Признание ОПА	Начисленные проценты	Арендные платежи	На конец года
Договор аренды офиса с ЭДЖ-СЕРВИС И КОМПАНИЯ КОММАНДИТНОЕ ТОВАРИЩЕСТВО Договор №б/н Аренда офиса (6 эт.) от 01.05.2025	2025	-	7 266	718	(2 166)	5 817
	2024	-	-	-	-	-
Договор аренды офиса с ЭДЖ-СЕРВИС И КОМПАНИЯ КОММАНДИТНОЕ ТОВАРИЩЕСТВО Договор №б/н Аренда офиса (6 эт.) от 01.06.2024	2025	7 850	-6 740	-114	(996)	0
	2024	-	8 800	793	(1743)	7 850
Итого долгосрочная часть (ст. 1452 Баланса)	2025					3 799
	2024					5 992
Итого краткосрочная часть (ст. 1551 Баланса)	2025					2 019
	2024					1 858

Пересмотра стоимости обязательства по аренде (ОПА) не было.

4.14. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской (финансовой) отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Таблица 4.14.1.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	64 699	61 596	33 934
Задолженность по договорам уступки права аренды ЗУ	521 549	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками (авансы по ДКПБН)	63 195	33 988	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	2 257	2 182	237
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	164	-	-
Расчеты с акционерами по выплате дивидендов	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	19		
Прочая задолженность *в том числе:*	-	1 774	-
Задолженность по арендным платежам	-	*1649*	-
Итого	**651 884**	**99 540**	**34 171**

По сравнению с предыдущим годом краткосрочная задолженность увеличилась в связи с переквалификацией долгосрочной задолженности в краткосрочную по договорам уступки права аренды ЗУ на 521 549 тыс. руб., на 29 207 тыс. руб. за счет получения авансовых платежей от покупателей. Так же в конце отчетного периода были увеличены темпы строительства и закрытие работ со стороны подрядчиков.

Основная доля кредиторской задолженности приходится на расчеты с поставщиками и подрядчиками и расчеты по договорам уступки права аренды ЗУ.

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже:

Таблица 4.14.2.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по НДС	-	-	-
Расчеты по налогу на прибыль	-	-	-
Расчеты по НДФЛ	173	-	-
Расчеты по социальным взносам	111	436	237
Расчеты по налогу на имущество	1 464	1 390	-
Расчеты по транспортному налогу	-	-	-
Расчеты по земельному налогу	508	356	-
Расчеты по водному налогу	-	-	-
Единый налоговый счет	-	-	-
Итого	**2 257**	**2 182**	**237**

4.15. Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской (финансовой) отчетности признаны следующие оценочные обязательства:

Таблица 4.15.1.

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
1. Долгосрочные	2025	-	-	-	-	-	-
в том числе:	2024	-	-	-	-	-	-
2. Краткосрочные	2025	**1 133**	**2 443**	**-**	**(2 884)**	**(407)**	**284**
в том числе:	2024	**520**	**805**	**-**	**-**	**(192)**	**1 133**
резервы по отпускам будущих периодов	2025	1 133	2 443	-	(2 884)	(407)	284
	2024	520	805	-	-	(192)	1 133
Итого	2025	1 133	2 443	-	(2 884)	(407)	284
	2024	520	805	-	-	(192)	1 133

4.16. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Состав прочих краткосрочных обязательств с учетом уровня существенности приведен ниже:

Таблица 4.16.2.

Наименование обязательств	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочная часть обязательств по аренде	2 019	1 858	-
Гарантийные удержания	6 911	3 232	
Итого	**8 930**	**5 090**	**-**

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) приведена ниже:

Таблица 5.1.1.

Вид дохода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Выручка от продажи объектов недвижимости (коттеджи) по договорам ДКП (НДС не облагается)	625 071	326 392
Итого	**625 071**	**326 392**

В отчетном периоде Обществом было реализовано 18 зданий ИЖС и земельных участков по договорам купли-продажи (ДКП, ДКПБН), заключенным с покупателями.

По согласованной со Сбербанк ПАО финансовой модели, Общество в праве привлекать денежные средства покупателей через счета эскроу. В этом случае покупатели будущих объектов недвижимости размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке. В момент ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются Обществу.

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу представлена ниже.

Таблица 5.1.2.

Договоры	период		
Наименование объекта строительства	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Договор №15/САБ-ДКП от 11.12.2025	2 306,10		
Договор №10/САБ-ДКП от 22.12.2023	0,00	0,00	28 559,30
Договор №19/САБ от 14.06.2023	0,00	0,00	23 196,33
Договор №21/САБ-ДКП от 31.01.2024	0,00	0,00	0
Договор №23/САБ от 29.06.2023	0,00	0,00	26 190,00
Договор №24/САБ-ДКП от 29.09.2023	0,00	25 080,11	25 080,11
Договор №25/САБ-ДКП от 22.12.2023	0,00	0,00	25 343,91
Договор №26/САБ от 04.07.2023	23 230,44	23 230,44	23 230,44
Договор №27/САБ от 04.07.2023	23 059,44	23 059,44	23 059,44
Договор №31-САБ/2024 от 29.03.2024	0,00	0,00	0
Договор №32/САБ-ДКП от 11.10.2023	0,00	32 331,63	32 331,63
Договор №33/САБ-ДКП от 01.11.2023	0,00	0,00	32 336,96
Договор №34/САБ-ДКП от 27.12.2023	0,00	29 996,25	29 996,25
Договор №36/САБ от 26.07.2023	0,00	0,00	4 120,00
Договор №43-САБ/2024 от 04.09.2024	0,00	7 000,00	0
Договор №44/САБ-ДКП от 20.02.2024	21 158,13	3 000,00	0
Договор №45/САБ-ДКП от 12.10.2024	0,00	10 797,92	0
Договор №46/САБ-ДКП от 28.10.2024	10 865,00	6 770,00	0
Договор №47-САБ/2024 от 10.09.2024	0,00	1 000,00	0
Договор №48-САБ/2024 от 24.05.2024	0,00	30 711,21	0
Договор №49/САБ-ДКП от 14.01.2025	0,00		
Договор №5/САБ от 31.05.2023	0,00	0,00	19 304,86
Договор №50-САБ/2024 от 14.09.2024	0,00	5 473,67	0
Договор №52/САБ-ДКП от 28.04.2025	23 000,00		
Договор №53/САБ-ДКП от 21.05.2025	42 516,02		
Договор №54/САБ-ДКП от 01.11.2025	36 013,21		
Договор №55/САБ-ДКП от 24.12.2024	30 999,72	30 999,72	0
Договор №56-САБ/2024 от 03.09.2024	0,00	5 800,00	0
Договор №6/САБ-ДКП от 22.12.2023	0,00	0,00	22 450,22
Договор №8/САБ-ДКП от 28.12.2023	0,00	0,00	12 600,00
Договор №83-САБ/2024 от 13.09.2024	45 084,00	18 573,60	0
Договор №86/САБ-ДКП от 31.10.2023	0,00	35 641,50	23 771,00
Договор №99/САБ-ДКП от 14.11.2025	9 373,68		
Итого	**267 605,72**	**289 465,48**	**351 570,43**

Выручка от продажи продукции и оказания услуг на условиях договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, в отчетном и предыдущем году отсутствовала.

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена ниже.

Таблица 5.2.1.

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Себестоимость продаж	**452 212**	**253 484**
в том числе:		
Прямые расходы (расходы на строительство подрядным способом, проектно-изыскательные работы, аренда земли, внутриплощадочные инженерные сети и др.)	***327 319***	***140 913***
Распределяемые расходы, всего в том числе:	***95 634***	***141 830***
САБ-Благоустройство	*23 689*	*4 856*
САБ-ВЗУ	*1 514*	*604*
САБ-Внутрипоселковые дороги	*4 999*	*281*
САБ-Въездная Группа	*9 859*	*3 955*
САБ-Сети-КЛ0,4	*4 892*	*250*
САБ-Сети-НВ	*10 212*	*2 585*
САБ-Сети-НК1	*9 103*	*3 504*
САБ-Сети-НК1н	*5 681*	*2 329*
САБ-Сети-НК2	*11 585*	*1 851*
САБ-Сети-НО	*1 477*	*250*
САБ-КНС	*2 534*	*871*
САБ-ЛОС	*1 218*	*28*
САБ-ТП	*1 637*	*640*
Предпроектные работы	-	*1 502*
САБ-Общепроектный (проценты по кредиту, услуги техзаказчика, аренда земли, уступка аренды земли, налоги и пр.)		*112 442*
Общехозяйственные расходы	*7 234*	*5 882*
«-» Товары отгруженные	***29 259***	***(29 259)***
2. Коммерческие расходы	18 620	26 143
в том числе:		
Вознаграждение риелторов	15 063	19 813
Рекламные расходы	3 557	5 998
Коммерческие расходы	-	332
3. Управленческие расходы	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	**470 832**	**279 627**

5.3. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже:

Таблица 5.3.1.

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Изменение стоимости предметов аренды	523	

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Изменение стоимости предметов аренды	523	
Судебные санкции	-	55 343
Компенсация расходов застройщика	2 506	800
Оценочные обязательства по оплате труда	408	192
Удержания с подрядчиков по договорам подряда	-	200
Прочие внереализационные доходы	28	240
Итого прочие доходы	**3 465**	**56 775**

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Таблица 5.3.2.

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Компенсация расходов застройщика	-	(800)
Резервы по сомнительным долгам	-	(76 900)
Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	-	(188)
Списание капитальных затрат и материалов на прочие расходы	(60 832)	(300)
Компенсации покупателям в рамках досудебного урегулирования	(2 586)	(1 010)
Прочие расходы	(69)	(163)
Итого прочие расходы	**(63 487)**	**(79 361)**

5.4. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	96 387	23 439
2. Ставка налога на прибыль, %	25%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(24 097)	(4 688)
4. Постоянный налоговый расход (доход)	(950)	-
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	(24 527)	(4 688)
6. Отложенный налог на прибыль	(24 527)	(6 632)
в том числе связанный:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(24 527)	(5 302)
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		(1 330)
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
7. Прочее	-	-
8. Текущий налог на прибыль	**-**	**-**

По данным налогового учета сумма убытка в 2025 году составила (147 506) тыс. руб., в 2024 году – (6 516) тыс. руб.

В результате увеличения с 1 января 2025 года базовой ставки налога на прибыль организаций с 20% до 25% отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Общества пересчитаны по состоянию на 31.12.2024, с отнесением возникшей при пересчете разницы на счет учета прибылей и убытков. Сумма увеличения отложенных налоговых активов составила 8 228 тыс. руб., отложенных налоговых обязательств – 9 558 тыс. руб. Суммарный эффект от пересчета отложенных налогов (1 330) тыс. руб. включен в строку 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах.

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном году отсутствует. Основными причинами отсутствия налогооблагаемой базы за отчетный год являются расходы в виде процентов по долговым обязательствам (проценты по долговым обязательствам в налоговом учете списываются на расходы, в бухгалтерском учете – учитываются в стоимости строительства).

6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков (сальдо денежных потоков) Общества за отчетный год составила 122 573 тыс. руб. из которых:

- денежные потоки (сальдо), связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 122 573 тыс. руб.:
- денежные потоки, связанные с расширением масштабов деятельности Общества – 0 тыс. руб.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

Свернуто в Отчете о движении денежных средств в отчетном году показаны потоки от следующих операций:

- налог на добавленную стоимость;
- возврат денежных средств от поставщиков, уплаченных поставщикам в текущем периоде.

Денежные потоки, направленные на расчеты по налогам и сборам, за отчетный год составили (Таблица 6.1.1):

Таблица 6.1.1.

Наименование налога (сбора)	Денежные потоки от операций за отчетный год, тыс. руб.			
	Итого	в том числе:		
		от текущих операций	от инвестиционных операций	от финансовых операций
Налог на прибыль	-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость	(5)	(5)	-	-
Налог на имущество	(4 944)	(4 944)	-	-
Страховые взносы во внебюджетные фонды	(6 905)	(6 905)	-	-
Транспортный налог	-	-	-	-
Земельный налог	(2 807)	(2 807)	-	-
Прочие налоги (госпошлина)	(3 588)	(3 588)	-	-
Налоговые санкции	(30)	(30)	-	-
НДФЛ в составе строки 4122	(5 394)	(5 394)	-	-
Единый налоговый платеж	(3 570)	(3 570)	-	-
Итого	**(27 243)**	**(27 243)**	-	-

Свернутое сальдо всех денежных потоков по налогу на добавленную стоимость отражено:

- за отчетный год – по строке 4129 в размере (48 723) тыс. руб.;
- за предыдущий год – по строке 4129 в размере (40 700) тыс. руб.

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (Таблица 6.1.2):

Таблица 6.1.2.

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За отчетный год, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций	**5 009**	**240**
в том числе		
Поступления процентов по депозитам	3730	50
Возврат денежных средств	10	190
Компенсация коммунальных услуг	1269	
Прочие платежи по текущим операциям	**-65 201**	**(46 089)**
в том числе		
НДС (свернуто)	-48 723	(40 700)
Комиссия за открытие лимита по кредиту ЭСКРОУ	-	-
Уплата налогов	-11 385	-2 357
Уплата госпошлины	-3408	-942
Компенсации покупателям в рамках досудебного урегулирования	-1 500	-1 271
Прочие выплаты		-594
Услуги банков	-185	-225
Прочие платежи по финансовым операциям	**-**	**(10 664)**
в том числе		
Комиссии по кредитным договорам, ЦФА и прочим финансовым инструментам	-	(8 450)
Заключение Сделки фиксации максимума процентной ставки с барьерным отменительным условием (опцион на процентную ставку кэп с барьерным отменительным условием)	-	(2 214)

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 7 Пояснений.

В составе имеющихся у Общества денежных средств и их эквивалентов, денежных средств и их эквивалентов, не доступных для использования самим Обществом, нет.

Информация о денежных средствах, которые Общество может дополнительно вовлечь в хозяйственный оборот, представлена в п. 4.11 настоящих Пояснений.

Информация о размещенных в пользу Общества денежных средствах на счетах эскроу по заключенным договорам купли продажи будущей недвижимости, которые подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, представлена в пункте 5.1. настоящих Пояснений.

7. Связанные стороны

1. Перечень связанных сторон

Общество контролируется Обществом с ограниченной ответственностью «ФСК-Каскад», которому принадлежит 100 % доли в УК Общества.

На 31 декабря 2025 года конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) Общества являлся Воронин Владимир Александрович (ИНН 770765016216).

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже.

Таблица 7.1.1

№ п/п	Наименование	ИНН	Характер отношений	Доля в УК %
1.	Общество с ограниченной ответственностью «ФСК-Каскад»	7714486702	основное общество	100%
2.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ФСК Каскад»	7714488234	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество Единоличный исполнительный орган Общества	-
3.	Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная корпорация «Лидер»	7704569861	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний ФСК»	7708332091	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Вистерия»	5013048577	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застрой «Магэл Строй»	5032318349	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
7.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Уварово Парк»	9704066565	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
8.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пятовское Парк»	9704066702	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Хатминки Парк»	9704053982	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
10.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Хатминки Парк 2»	9704115237	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-

11.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный»	7714374251	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Марфино»	9704208065	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Март Парк»	7751040384	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парк Апрель 2»	5030099324	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
15.	Общество с ограниченной ответственностью «КФ ФСК»	9714005177	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
16.	Общество с ограниченной ответственностью «ФСК-Прогресс»	7714478966	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
17.	ООО «К ФЭМИЛИ»	7731373931	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
18.	ГК ФСК ООО (до 29.12.2025 ООО "ФСК ДЕВЕЛОПМЕНТ")	7708332091	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	-
19.	Воронин Владимир Александрович	770765016216	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество бенефициарный владелец	-
20.	Белов Максим Александрович	500902468721	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество Генеральный директор управляющей организации ООО «Управляющая компания ФСК Каскад» -	-

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета. С большинством связанных сторон Обществом заключены договоры, которые предусматривают расчеты за товары, работы, услуги на условиях, соответствующих рыночным. Займы от связанных сторон получены на коммерческих условиях.

2. Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице ниже (без учета НДС) (0):

Таблица 7.1.2.

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Приобретение продукции, товаров, работ, услуг	**ИТОГО**	**23 498**	**31 650**
	Единоличный исполнительный орган Общества (ООО «УК «ФСК Каскад»)	13 152	23 152
	другие связанные стороны (ООО «ФСК-Прогресс»)	2 065	1 190
	другие связанные стороны (ООО «Вистерия»)	6 121	5 600
	другие связанные стороны (ООО «К ФЭМИЛИ»)		297
	другие связанные стороны (ООО «КФ ФСК»)	2 160	1 411
Получение займов	**ИТОГО**	**10 000**	**2 214**
	другие связанные стороны (ООО «ФСК-КАСКАД»)	10 000	-
	другие связанные стороны (ООО «ФСК Лидер»)	-	2 214
Начисление процентов по полученным займам	**ИТОГО**	**3 530**	**2 656**
	другие связанные стороны (ООО «ФСК-КАСКАД»)	33	-
	другие связанные стороны (ООО «ФСК Лидер»)	3 497	2 656
Возврат полученных займов	**ИТОГО**	**-**	**-**
	другие связанные стороны (ООО «ФСК-КАСКАД»)	-	-
	другие связанные стороны (ООО «ФСК Лидер»)	-	-
Уплата процентов по полученным займам	**ИТОГО**	-	-
	другие связанные стороны (ООО «ФСК-КАСКАД»)	-	-
	другие связанные стороны (ООО «ФСК Лидер»)	-	-

Сомнительных долгов связанных сторон нет, соответственно, резерв по сомнительным долгам связанных сторон не создавался. Дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек (других долгов, нереальных для взыскания) в отношении связанных сторон, нет.

3. Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже (Таблица 7.1.3):

Таблица 7.1.3.

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Дебиторская задолженность в том числе:	-	-	-

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1.1. Дебиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	-	-	-
1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам (включая проценты):	-	-	-
1.3. Дебиторская задолженность прочая:	-	-	-
2. Кредиторская задолженность в том числе:	**40 820**	**24 434**	**12 583**
2.1. Кредиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	**10 498**	**7 643**	**662**
в том числе по связанным сторонам:			
другие связанные стороны (ООО «Вистерия»)	3 041	485	-
другие связанные стороны (ООО «КФ ФСК»)	180	360	-
другие связанные стороны (ООО «К ФЭМИЛИ»)	-	-	662
другие связанные стороны (ООО «ФСК Прогресс»)	1 215	510	-
другие связанные стороны (ООО «УК ФСК Каскад»)	6 062	6 288	-
2.2. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):	**30 322**	**16 791**	**11 921**
в том числе по связанным сторонам:			
другие связанные стороны (ООО «ФСК-КАСКАД»)	10 033	-	-
другие связанные стороны (ООО «ФСК Лидер»)	20 289	16 791	11 921
2.3. Кредиторская задолженность прочая:	-	-	-

4. Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и его дочерними и зависимыми обществами, а также с основным обществом представлена ниже:

Таблица 7.1.4.

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.					
		С основным обществом		С дочерними обществами		С иными связанными сторонами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
Денежные потоки от текущих операций							
Поступления – всего в том числе:	4110	-	-	-	-	-	-
Платежи – всего в том числе:	4120	-	-	-	-	**(18 032)**	**(24 668)**
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-	-	-	(18 032)	(24 668)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	**4100**	-	-	-	-	**(18 032)**	**(24 668)**

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.					
		С основным обществом		С дочерними обществами		С иными связанными сторонами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
Денежные потоки от инвестиционных операций							
Поступления – всего в том числе:	4210	-	-	-	-	-	-
Платежи – всего в том числе:	4220	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	**4200**	-	-	-	-	-	-
Денежные потоки от финансовых операций							
Поступления – всего в том числе:	4310	-	-	-	-	**10 000**	**2 214**
получение кредитов и займов	4311	-	-	-	-	10 000	2 214
Платежи – всего в том числе:	4320	-	-	-	-	**-**	**-**
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4324	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	**4300**	-	-	-	-	**10 000**	**2 214**
Сальдо денежных потоков за отчетный период	**4400**	-	-	-	-	**(8 032)**	**(22 454)**

5. Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

В отчетном и предыдущем году Обществом не выдавались обеспечения по обязательствам связанных сторон.

Информация об обеспечениях, выданных связанными сторонами по обязательствам Общества, представлена в разделе 8 настоящих Пояснений.

6. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Полномочия единоличного исполнительного органа в Обществе возложены на Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ФСК Каскад». Вознаграждение ООО «Управляющая компания ФСК Каскад» составило в 2025 году 13 152 тыс. руб., в 2024 году 23 152 тыс. руб.

8. Обеспечения обязательств и платежей

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 8.1.1.

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб. (по залоговой стоимости)		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Залог права аренды 137 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Красногорский район, деревня Сабурово (Договор ипотеки №380B00ALY/и1 от 30.01.2023)	146 190	389 425	389 425

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб. (по залоговой стоимости)		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Итого	**146 190**	**389 425**	**389 425**

Залогом земельных участков обеспечивается исполнение Обществом всех своих обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.12.2022, заключенному с ПАО «Сбербанк России». Срок действия договора ипотеки (залога) – до полного исполнения обязательств по этому кредитному договору.

Кроме того, в обеспечение всех своих обязательств по указанному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, Обществом с ПАО «Сбербанк России» заключен договор залога прав по договору залогового счета от 23.12.2022. Залоговая стоимость определяется ежедневно на начало операционного дня в размере суммы остатка денежных средств, размещенных на залоговом счете.

Информация об обеспечениях, выданных связанными сторонами по обязательствам Общества по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, представлена ниже.

Таблица 8.1.2.

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Залог доли (100%) в УК Общества (залогодатель – ООО «ФСК-Каскад», в оценке по номинальной стоимости доли)	16	16	16
Залог прав по договору залогового счета от 18.01.2023 (залогодатель – ООО «СЗ «Юг Столицы») Залоговая стоимость определяется ежедневно на начало операционного дня в размере суммы остатка денежных средств, размещенных на залоговом счете.	-	-	-
Поручительство ЮЛ солидарно отвечать по всем обязательствам Общества: - ФСК-КАСКАД ООО - на всю сумму обязательств заемщика (Общества) - ФСК ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (до 31.10.2024 ООО "ФСКЗ") - на всю сумму обязательств заемщика (Общества) - СЗ ЮГ СТОЛИЦЫ ООО - предел ответственности 275 млн. руб. Дата заключения договоров поручительства – 18.01.2023. Срок действия договоров поручительства -22.09.2029. Максимальный лимит кредитной линии 2 214 294 тыс.руб.	1 737 294	1 384 612	785 947

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств покупателей на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам купли-продажи представлена в п.5.1 настоящих Пояснений.

9. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, экономика которой проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. В РФ продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики.

В 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, обусловленная дестабилизацией в феврале 2022 года ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией новых субъектов и начала специальной военной операции по их защите.

Продолжают действовать и вводиться дополнительные санкции и ограничения в отношении государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, вторичные санкции, а также ограничения на различные виды операций. Многие иностранные компании заявили о приостановке деятельности на территории России или прекращении поставок в Россию продукции, услуг, технологий и программного обеспечения. Существует риск введения дальнейших санкционных пакетов и аналогичных форм давления в отношении зарубежной деловой активности российских организаций. В ответ на внешнее санкционное давление в РФ были введены контрсанкции и приняты меры валютного контроля, корректировки по ключевой ставке и иные специальные меры по обеспечению стабильной работы российского бизнеса и адаптации финансового сектора к возросшей волатильности.

Российская экономика продолжает находиться в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой каналов поставок товаров и технологий, изменением производственных и логистических цепочек.

Сложившаяся экономическая ситуация не повлияла на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно и не оказала существенного негативного влияния на деятельность Общества, его финансовые прогнозы и перспективы. Однако долгосрочные последствия указанных событий не поддаются надежной оценке, введенные и возможные дальнейшие ограничения могут оказать негативное влияние на российскую экономику.

Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

2. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства Общества, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

3. Судебные разбирательства

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами отсутствовали, другие судебные дела, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, представлены в таблице:

Наименование контрагента	Основания и суть предъявленных требований	Сумма иска (основная сумма, санкции), тыс. руб.	Результат судебного разбирательства, тыс. руб.
ООО "ПИНГВИН" (ответчик)	Взыскание возврата аванса подрядчику, неустойки и процентов по ст. 395 ГК РФ	2 150	Иск удовлетворен полностью
Вершинин Михаил Андреевич (истец)	Заключение мирового соглашения и уплата долга	220	Производство прекращено

В 2024 году были закончено судебное разбирательство с контрагентом ООО «СТРОЙ-ЭРА 21» (ответчиком). Информация об этом судебном разбирательстве представлена в пункте 4.7. настоящих Пояснений.

4. Обеспечения

В отчетном и предыдущем периоде Обществом не выдавались в адрес кредиторов третьих лиц обеспечения.

5. Страхование

В отчетном и предыдущем периоде страхование основных средств, ответственности, рисков Обществом не производилось.

6. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

7. Условные активы и условные обязательства

Существенные условные активы и обязательства Общества отсутствуют.

10. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

11. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

12. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

13. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация ***инфляционного риска (риска изменения цен)*** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставка по кредиту зависит от ключевой ставки Банка России.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства.

Также Общество, являясь застройщиком, с целью строительства и реализации проекта ЖК «ФСК| Сабурово клаб» (строительство и продажа коттеджей), привлекало кредитные средства ПАО «Сбербанк». Руководство Общества полагает, что Общество в обозримом будущем сможет выполнять все свои обязательства в том числе и с помощью кредитных средств.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования отсутствуют в связи с отсутствием внешнеэкономических сделок с участием Общества.

5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Объем реализации приходится на московский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения новых военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

6. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

14. Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность

в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

15. События 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 (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности:

- крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, Обществом не осуществлялись;

- заемные средства привлекались в рамках действующего договора об открытии невозобновляемой кредитной линии;

- увольнения персонала не было;

- решения о распределении прибыли за отчетный год не было.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания ФСК Каскад» -
управляющей организацией

ООО «Сабурбери»

_____М.А. Белов/

10 апреля 2026 года