

ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год ООО «Специализированный Застройщик «СМАРТ»

Данные Пояснения являются продолжением табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах и являются неотъемлемой частью данной бухгалтерской отчётности

№	Наименование пункта	страница
1.	Основные сведения об организации.	3
2.	Сведения об учетной политике организации	3
2.1.	Основные средства	3
2.2.	Материально-производственные запасы	5
2.3.	Учёт аренды	5
2.4.	Учёт материально-производственных запасов	6
2.5.	Денежные средства и денежные эквиваленты.	6
2.6.	Кредиты и займы	6
2.7.	Дебиторская и кредиторская задолженность.	7
2.8.	Информация об оценочных обязательствах	7
2.9.	Капитал.	9
2.10.	Доходы	9
2.11.	Расходы.	9
2.12.	Расчёты по налогу на прибыль.	9
2.13.	Информация о порядке ведения бухгалтерского и налогового учета Обществом, как застройщика многоквартирных домов.	10
2.14.	Изменения учётной политики	11
3.	Иные пояснения к существенным показателям бухгалтерского баланса и отчёта о финансовых результатах и информация, подлежащая раскрытию в бухгалтерской отчётности.	11
3.1.	Основные средства	11
3.2.	Операции по аренде	12
3.3.	Запасы	14
3.4.	Налог на добавленную стоимость	15
3.5.	Дебиторская задолженность	15
3.6.	Денежные средства и денежные эквиваленты	16
3.7.	Капитал	16
3.8.	Займы и кредиты	17
3.9.	Кредиторская задолженность	17
3.10.	Прочие обязательства	18
3.11.	Оценочные обязательства	19
3.12.	Доходы	19
3.13.	Расходы	19
3.14.	Прочие доходы	20
3.15.	Прочие расходы	20
3.16.	Финансовый результат	20
3.17.	Учет арендованного имущества ФСБУ 25/2018	21
3.18.	Залоги и поручительства полученные и выданные	22
3.19.	Корректировка сравнительных показателей	22

3.20.	Информация об операциях со связанными сторонами в соответствии с ПБУ 11/2008	23
3.21.	Информация о забалансовых счетах	25
3.22.	Информация о вознаграждении управленческому составу (руководитель, совет директоров, ревизионная комиссия)	25
3.23.	Прочая информации о деятельности застройщика	26
3.24.	Пояснения, необходимые для понимания информации, представленной в Отчете о движении денежных средств	26
3.25.	События после отчетной даты	26
3.26.	Оценка рисков	26
3.27.	Информация о прекращении деятельности	27
3.28.	Условные факты хозяйственной деятельности	27
3.29.	Гарантийные обязательства	27
3.30.	Основание для корректировки	27

1. Основные сведения об организации.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СМАРТ», юридический адрес: 656043, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Социалистический, 54, пом. Н4

Дата государственной регистрации: 20.11.2017 г.

ОГРН: 1172225045376

ИНН: 2225187182

КПП: 222501001

Зарегистрировано в МИФНС России №14 по Алтайскому краю.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 10 человек, на конец предыдущего отчетного периода составила 6 человек.

Единственным участником Общества является ООО «СЗ ИСК "АЛГОРИТМ"», доля в уставном капитале составляет 100%.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 г. составляет 195 000 000 рублей.

Основным видом деятельности по ОКВЭД, осуществляемой Обществом - 71.12.2 (Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика)

Общество является застройщиком по жилищному строительству и привлекает денежные средства по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционному договору. Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика.

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Данная бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации законов и в порядке, установленном федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствие с Федеральным законом от 06.12.2021 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими подготовку бухгалтерской отчетности в Российской Федерации. Данная бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности в течение не менее 12 месяцев после отчетной даты

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета и отчетности составляет **5%** от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

2. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества утверждена Приказом №б/н от 30.12.2024 г.

2.1. Основные средства

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно Классификации ОС, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1 и предполагаемого срока эксплуатации ОС.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, срок полезного использования по этому имуществу определять следующим образом:

– *срок полезного использования уменьшается на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.*

Начисление амортизации осуществляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, окончание — с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта.

Общество не признает объектами основных средств активы, первоначальная стоимость которых менее 100 тысяч рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности за балансом:

– *в составе материально-производственных запасов и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.*

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

При определении ликвидационной стоимости организация исходит из следующего. Ликвидационная стоимость равна «нулю»:

- 1) если ожидаемая к поступлению сумма от выбытия ОС менее 5 % от балансовой стоимости всех основных средств;
- 2) если ожидаемую к поступлению сумму от выбытия ОС не может быть определена;
- 3) если в конце срока полезного использования ОС не ожидается поступления от выбытия (нет вероятности продажи ОС). Сумма амортизации объекта основных средств за отчётный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчётного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учёте как изменения оценочных значений.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учёте по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации ОС и накопленных убытков от обесценения. Данный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения.

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

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии ФСБУ 26/2020 затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учёта капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учёте исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчётности.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учёте в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее - фактические затраты). Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

2.2. Материально-производственные запасы

Учёт сырья и материалов (далее — материалы) ведётся в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учёта ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н.

Единицей бухгалтерского учёта сырья и материалов является номенклатурный номер.

Организация осуществляет формирование фактической себестоимости сырья и материалов без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Для управленческих целей запасы списываются на расходы единовременно.

В аналитическом учёте движение отдельных наименований готовой продукции отражается по фактической производственной себестоимости.

Единицей бухгалтерского учёта готовой продукции является номенклатурный номер.

При отпуске и ином выбытии материалы оцениваются организацией по средней себестоимости, которая рассчитывается на дату списания.

Приобретенные, созданные или находящиеся в процессе создания объекты недвижимости, предназначенные для перепродажи, отражаются в сумме фактических затрат на ее изготовление на счете 41 «Товары».

В составе готовой продукции на дату ввода в эксплуатацию жилого дома отражается стоимость объектов недвижимости (квартиры и иные), по которым не были привлечены средства участников долевого строительства. Себестоимость таких объектов недвижимости определяется по окончании строительства жилого дома исходя из суммы всех расходов на строительство жилого дома отдельно по каждой квартире, исходя из площади квартир.

2.3. Учёт аренды

Для организации бухгалтерского учёта аренды Общества, как арендатора, определены следующие методологические аспекты:

– Обществом не применяется ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018);

– права пользования активом (ППА) при сроке аренды не более 12 месяцев не отражаются (п. 11 ФСБУ 25/2018);

– амортизация ППА начисляется линейным способом начиная со следующего месяца за датой принятия к учёту (п. 17 ФСБУ 25/2018) и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета;

– сроков полезного использования ППА определяется по договору аренды;

– по договорам с неопределённым сроком срок устанавливается на основе анализа на какой период времени Обществом планируется действие данного договора, но не менее 2 лет.;

– не применяется ФСБУ 25 в случае если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

– порядок признания арендных платежей в качестве расхода по договорам, по которым организация воспользовалась правом не признавать предмет аренды в качестве ППА и не признавать обязательство по аренде – в расходах того отчётного периода, к которому они относятся.

Порядок признания доходов и расходов в части операционной аренды – доходы и расходы от операционной аренды учитываются в том отчётном периоде, к которому относятся в составе доходов и расходов от обычных видов деятельности (п. 42 ФСБУ 25/2018, п. п. 5, 7 ПБУ 9/99);

В качестве порядка расчета процентной ставки применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

По договорам финансовой аренды (лизинг) - ставка дисконтирования определена расчетным методом, на основании действующих договоров лизинга, на основании Рекомендации БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг «Справедливая стоимость предмета лизинга».

2.4. Учёт материально-производственных запасов

Учёт сырья и материалов (далее — материалы) ведётся в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учёта ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н.

Единицей бухгалтерского учёта сырья и материалов является номенклатурный номер.

При отпуске и ином выбытии материалы оцениваются организацией по средней себестоимости, которая рассчитывается на дату списания.

Организация осуществляет формирование фактической себестоимости сырья и материалов без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Для управленческих целей запасы списываются на расходы единовременно.

В аналитическом учёте движение отдельных наименований готовой продукции отражается по фактической производственной себестоимости.

Единицей бухгалтерского учёта готовой продукции является номенклатурный номер.

Приобретенные, созданные или находящиеся в процессе создания объекты недвижимости, предназначенные для перепродажи, отражаются в сумме фактических затрат на ее изготовление на счете 43 «Готовая продукция».

В составе готовой продукции по окончании строительства жилого дома Обществом отражается стоимость объектов недвижимости (квартиры и иные), по которым не были привлечены средства участников долевого строительства. Себестоимость таких объектов недвижимости определяется по окончании строительства жилого дома исходя из суммы всех расходов на строительство жилого дома отдельно по каждой квартире, исходя из площади квартир.

2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Общество относит к денежным эквивалентам высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, включая краткосрочные банковские депозиты, размещённые на срок до трёх месяцев, ценные бумаги со сроком погашения до трёх месяцев.

2.6. Кредиты и займы

Учёт расходов по займам и кредитам в Обществе ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Учёт расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н (далее ПБУ 15/2008).

Расходы по полученным займам и кредитам отражаются в том отчётном периоде, к которому они относятся в соответствии с ПБУ 15/2008, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива в соответствии с требованиями законодательства.

К инвестиционным активам относятся в том числе строящиеся объекты недвижимости, подлежащие по окончании строительства передаче участникам долевого строительства, поскольку они являются объектами, подготовка которых к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

– При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;

– При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

Перевод краткосрочной кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам в долгосрочную кредиторскую задолженность производится в конце года, с переводом долгосрочных кредитов на счет 67.01.

2.7. Дебиторская и кредиторская задолженность.

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

Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчётным документам и условиям договора. Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учёта НДС.

Оценка дебиторской задолженности производится с учётом резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создаётся по расчётам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы, услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчётов по налогам и сборам).

Общество проводит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчётного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашена в сроки установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчётности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично) в соответствии с методикой создания резерва, предусмотренной Учётной политикой.

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов.

2.8. Информация об оценочных обязательствах

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

б) уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Если какое-либо условие из вышеперечисленных не выполняется, оценочное обязательство не отражается на счетах бухгалтерского учёта, а раскрывается в пояснениях к бухгалтерской отчётности в качестве условного обязательства.

Уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения обязательства, признается вероятным, если более вероятно (более 60%), чем нет, что такое уменьшение произойдёт. Вероятность уменьшения экономических выгод оценивается по каждому обязательству в отдельности, за исключением случаев, когда по состоянию на отчётную дату существует несколько обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределённости, которые организация оценивает в совокупности. При этом, несмотря на то, что уменьшение экономических выгод организации по каждому отдельному обязательству может быть маловероятным, уменьшение экономических выгод в результате исполнения всей совокупности обязательств может быть достаточно вероятным.

Резервы по сомнительной задолженности.

Общество создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Резервы по сомнительным долгам создаются по состоянию на отчетную дату на основании проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Учитывая данные инвентаризации, а также оценивая иные факты, проанализировав и признав просроченную задолженность сомнительной, с низкой вероятностью погашения, руководителем Общества принимается решение о включении в резерв полную (частичную) сумму задолженности и оформляется приказ на формирование резерва сомнительной задолженности. Сумма неиспользованного резерва корректируется по итогам каждого года (увеличение или уменьшение суммы резерва). Суммы сомнительных долгов, под которые в период, предшествующий отчетному, не создавался резерв, списываются на финансовые результаты отчетного периода.

Обществом проведен анализ дебиторской задолженности на предмет сомнительности и принято решение об отсутствии необходимости создания резерва.

Резервы под обесценение материально-производственных запасов создаются по результатам проверки на обесценение по состоянию на 31 декабря каждого отчетного периода в размере разницы между стоимостью запасов в учете и рыночной стоимостью.

По состоянию на 31.12.2025 года обесценение запасов не выявлено в связи с чем резерв под обесценение не создавался.

Резервы под обесценение финансовых вложений Обществом не создаются в связи с отсутствием операций с финансовыми вложениями.

Резервы на оплату отпусков.

Общество создает резерв на оплату отпусков ежемесячно. Резерв начисляется по накапливаемым отпускам по мере возникновения у сотрудников права на дни отпуска. Продолжительность ежегодного оплачиваемого отпуска 28 календарных дней, за каждый отработанный месяц сотрудник получает право на отпуск в размере 2,33 дня. Сумма резерва на выплату отпускных рассчитывается ежеквартально, исходя из среднедневного размера заработной платы работника, умноженного на 2,33 дня, плюс начисленные на эту сумму страховые взносы во внебюджетные фонды.

$$\text{Резерв} = \text{Средняя дневная зарплата} \times (1 + \text{Совокупный тариф взносов}) \times \text{Количество дней неиспользованного отпуска по всем работникам на отчетную дату}$$

Признание суммы оценочного обязательства по оплате отпускных отражается проводкой: Д-т 08.3 К-т 96. Списание резерва по оплате отпусков при его использовании отражается проводками: Д-т 96 К-т 70, 69-1, 69-2, 69-3, 69-11. В случае недостаточности сумм оценочного обязательства по начисленным отпускам и страховым взносам делаются проводки: Д-т 08.3 К-т 70, 69-1, 69-2, 69-3, 69-11. В конце года проводится инвентаризация оценочных обязательств, результаты которой оформляются проводками:

- увеличение оценочного обязательства Д-т 08.3 К-т 96

- уменьшение оценочного обязательства Д-т 96 К-т 91-1

- сторно (на разницу между действительной суммой обязательств, определённой по результатам инвентаризации, и суммой отраженной в учете): Д-т 08.3 К-т 96

Резервы предстоящих расходов и платежей в 2025 году, создание которых не обязательно в соответствии с действующим законодательством – не создаются.

2.9. Капитал.

Уставный капитал Общества создаётся и изменяется на основании учредительных документов.

Резервный капитал Обществом не создаётся в соответствии положениями учредительных документов.

Нераспределённая прибыль Общества формируется за счёт остатка прибыли прошлых лет и отчётного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также её использования и создания резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределённой прибыли на отчётную дату, если объявлены до отчётной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчётной даты, раскрываются в бухгалтерской отчётности как события после отчётной даты.

2.10. Доходы

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по завершению выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом. (п.13, п. 17 ПБУ 9/99 «Доходы организации»).

В 2025 году в учете отражен доход от размещения денежных средств на депозит в сумме 16 086 тыс. руб.

В 2024 году в учете отражен доход от размещения денежных средств на депозит в сумме 8 619 тыс. руб.

В бухгалтерском и налоговом учете учёт доходов в производстве с длительным технологическим циклом (более одного налогового периода), в случае если условиями заключенных договоров не предусмотрена поэтапная сдача работ, услуг), доходы распределяются между отчётными (налоговыми) периодами с учётом принципа равномерного признания в сумме не менее фактически произведённых расходов в соответствии с учетной политикой Общества.

2.11. Расходы

Разделение общехозяйственных расходов в части услуг заказчика-застройщика и прочих услуг производится по доле прочих услуг в общей сумме выполненных работ по строительству за отчетный период.

Списание общехозяйственных расходов в части услуг заказчика-застройщика в бухгалтерском учете производится ежемесячно путем распределения их на счет 08.3 "Строительство объектов основных средств" по объектам калькулирования себестоимости - жилым домам. Списание на прочие (сопутствующие) объекты не производится.

В бухгалтерском и налоговом учете расходы от производства с длительным технологическим циклом (более одного налогового периода), в случае если условиями заключенных договоров не предусмотрена поэтапная сдача работ, услуг), распределяются между отчётными (налоговыми) периодами с учётом принципа равномерного признания в сумме не менее фактически произведённых расходов в соответствии с учетной политикой Общества.

Списание общехозяйственных расходов в части прочих услуг в бухгалтерском учете производится ежемесячно на счет 90.08 «Управленческие расходы».

Общехозяйственные расходы в части услуг заказчика-застройщика ежемесячно распределяются в соответствии с учетной политикой.

2.12. Расчёты по налогу на прибыль

В Обществе применяется способ определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учёте по налогу на прибыль в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02 «Учёт налога на прибыль», утверждённого Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Отложенный налоговый актив и налоговое обязательство в бухгалтерском балансе отражаются развёрнуто.

В связи с изменением ставки налога на прибыль на 31.12.2024 г. при расчете отложенного налогового актива и обязательства по состоянию на 31 декабря 2024 года применена ставка налога на прибыль в размере 25%. Величина отложенного налога на прибыль, начисленного в связи с изменением ставки налога на прибыль, отражена по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» отчета о финансовых результатах и отнесением возникших разниц на счет 99 «Прибыль и убыток».

Переплата по текущему налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

2.13. Информация о порядке ведения бухгалтерского и налогового учета Обществом, как застройщика многоквартирных домов.

Деятельность Общества как застройщика многоквартирных домов отражаются в бухгалтерской отчетности следующим образом:

- стоимость строительства многоквартирных домов отражается в бухгалтерском балансе в составе запасов и составляет: по состоянию на 31.12.2025г. 3 212 409 тыс..руб.; по состоянию на 31.12.2024г. 1 369 838 тыс. руб.

- обязательства Общества перед участниками долевого строительства по договорам без использования счетов эскроу отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих долгосрочных обязательств. Обязательства общества по договорам долевого участия в строительстве с использованием счетов эскроу отражаются в пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах 8 «Обеспечение обязательств». Согласно условий договоров, обязательства Общества по передаче объекта строительства участникам долевого строительства подлежат исполнению в срок, превышающий 12 месяцев с отчётной даты. На 31.12.2025г. обязательства составляют 3 716 723 тыс. руб., на 31.12.2024г. обязательства составляют 2 014 286 тыс. руб.;

Бухгалтерский учет по договорам долевого строительства, оплата по которым проходит с использованием счетов эскроу, происходит в следующем порядке: на дату заключения договора долевого участия Обществом формируется бухгалтерская запись по дебету счета 086 «Финансирование эскроу»; в момент оплаты договора долевого участия в бухгалтерском учёте по дебету счета 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные». В момент открытия счетов эскроу и перевода денежных средств на счета Общества делаем записи в бухгалтерском учете: по кредиту счета 086 «Финансирование эскроу» и кредиту счета 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» на закрытие.

В рамках исполнения обязательств Застройщика аналитический учет организован по каждому участнику долевого строительства и по каждому договору.

По окончании строительства каждого многоквартирного дома Общество определяет финансовый результат от деятельности застройщика. Финансовым результатом деятельности застройщика является разница между суммой заключенных договоров долевого участия по дому и себестоимостью строительства.

Финансовый результат определяется в целом по объекту строительства - на дату подписания последнего акта приема передачи объекта долевого строительства, но не позднее 5 месяцев с даты разрешения на ввод объекта. Затраты на строительство объекта отражаются на счете 08.3 «Строительство объектов основных средств».

При этом общая сумма накопленных затрат по строительному объекту распределяется пропорционально коммерческой площади проданных и не проданных по договорам долевого участия помещений. Сумма затрат, приходящаяся на проданные помещения без распределения по помещениям в составе объекта долевого строительства, участвует в расчете финансового результата.

Сумма затрат, приходящаяся на непроданные по договорам долевого участия помещения, формирует себестоимость помещений, оставшихся в собственности заказчика.

При определении финансового результата делаются бухгалтерские записи по закрытию себестоимости строительства объекта на счет учёта целевых средств, полученных по договорам долевого участия. Разница между полученными средствами по договорами долевого участия (экономия или перерасход) отражается на счетах учёта финансовых результатов.

2.14. Изменения учётной политики

В учётную политику Общества на 2025 год внесены изменения в связи с вступлением в действие Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утверждённого приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н:

– утверждены формы бухгалтерской отчётности, определённые приложениями ФСБУ 4/2023;

– определено, что информация в промежуточной бухгалтерской отчётности раскрывается аналогично раскрытию в годовой бухгалтерской отчётности;

– определены основные факторы признания информации существенной. В частности информация признается существенной если ее стоимостная величина составляет более 10% от показателя бухгалтерской отчётности, в котором такая информация могла бы быть отражена, либо могла бы оказать влияние на изменение какого либо показателя более чем на 10 %. Также учитываются особенности характера информации, как то например, обстоятельства финансово-хозяйственной жизни организации, отличающийся от обычных в которых организация функционирует, или обстоятельства, знание о которых могут повлиять на мнение пользователей бухгалтерской отчётности и др. аналогичные. Существенность конкретного показателя определяется исходя из величины и характера в каждом конкретном случае.

– определен уровень существенности для детализации показателей в отчетности в размере 5% от соответствующего показателя.

В учётную политику Общества на 2025 год внесены изменения в связи со вступлением в действие Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утверждённого Приказом Минфина России от 13 января 2023 г. N №н.

– при проведении инвентаризации применяются традиционные способы определения фактического наличия объектов инвентаризации (подсчет, взвешивание, обмер, осмотр, проверка документов, выполнение расчетов) и альтернативные способы (видеофиксация, фотофиксация, др.), когда применение традиционных способов невозможно или излишне затратно для организации в зависимости от вида (характера) инвентаризируемого объекта, удаленности нахождения объекта, ограничения доступа к нему для применения традиционных способов, затратности проведения инвентаризации конкретным традиционным способом.

– инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с правилами, установленными ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», по распоряжению руководителя, но не реже одного раза в год перед составлением годовой бухгалтерской отчётности.

– сведения о фактическом наличии объектов инвентаризации оформляются инвентаризационными описями и актами инвентаризации; сопоставление сведений о фактическом наличии объектов инвентаризации с данными регистров бухгалтерского учета - сличительными ведомостями, оформляемыми по формам, рекомендованным к применению действующими нормативными документами.

Общество не применяло досрочно вступившие в 2025 году федеральные стандарты.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	2 635	(1 036)	124	-	-	(465)	-	-	-	-	-	2 759	(1 501)
	За 2024 г.	2 635	(446)	-	-	-	(590)	-	-	-	-	-	2 635	(1 036)
в том числе:														
Другие виды основных средств	За 2025 г.	2 517	(1 026)	124	-	-	(461)	-	-	-	-	-	2 640	(1 487)
	За 2024 г.	2 517	(440)	-	-	-	(586)	-	-	-	-	-	2 517	(1 026)
Офисное оборудование	За 2025 г.	118	(10)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	118	(14)
	За 2024 г.	118	(6)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	118	(10)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	5 278	(1 360)	11 395	(1)	-	(1 013)	-	-	-	16 672	(2 373)
	За 2024 г.	4 274	(1 043)	2 158	(1 154)	(638)	(955)	-	-	-	5 278	(1 360)
в том числе:												
Обязательства по аренде	За 2025 г.	5 278	(1 360)	11 395	(1)	-	(1 013)	-	-	-	16 672	(2 373)
	За 2024 г.	4 274	(1 043)	2 158	(1 154)	(638)	(955)	-	-	-	5 278	(1 360)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	1 258	1 599	2 189
в том числе:			
Офисное оборудование	105	108	112
Другие виды основных средств	1 153	1 491	2 077
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	14 687	4 152	3 563
в том числе:			
переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	376	222	320
переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	12	12	12
полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	14 299	3 918	3 231
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	1 386 782	-	2 957 522	(1 130 345)	-	-	X	X	3 213 960	-
	За 2024 г.	268 214	-	2 171 988	(1 053 420)	-	-	X	X	1 386 782	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	За 2025 г.	16 944	-	566 116	(581 509)	-	-	-	-	1 551	-
	За 2024 г.	170	-	561 804	(545 031)	-	-	-	-	16 944	-
Затраты в незавершенном производстве	За 2025 г.	1 369 838	-	2 391 407	(548 836)	-	-	-	-	3 212 409	-
	За 2024 г.	268 044	-	1 610 184	(508 389)	-	-	-	-	1 369 838	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	5 806	-	-	-	-	-	-	(5 806)	-	-
	За 2024 г.	5 806	-	-	-	-	-	-	-	5 806	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 806	-	-	-	-	-	-	(5 806)	-	-
	За 2024 г.	5 806	-	-	-	-	-	-	-	5 806	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	378 628	-	567 319	-	(847 593)	-	-	5 806	98 354	-
	За 2024 г.	138 304	-	585 799	-	(345 477)	-	-	-	378 628	-
в том числе: Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	2 222	-	7 115	-	(8 036)	-	-	-	1 301	-
	За 2024 г.	595	-	5 973	-	(4 347)	-	-	-	2 222	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	313 433	-	551 107	-	(771 036)	-	-	-	93 503	-
	За 2024 г.	73 443	-	577 642	-	(337 652)	-	-	-	313 433	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	28	-	3 891	-	(3 919)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	309	-	1 297	-	(1 578)	-	-	-	28	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	21	-	3 633	-	(1 655)	-	-	-	1 999	-
	За 2024 г.	33	-	887	-	(899)	-	-	-	21	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	13	-	-	-	-	-	-	-	13	-
	За 2024 г.	13	-	-	-	-	-	-	-	13	-
выданные беспроцентные займы	За 2025 г.	62 911	-	-	-	(62 911)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	63 911	-	-	-	(1 000)	-	-	-	62 911	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	1 573	-	(35)	-	-	-	1 538	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	384 434	-	567 319	-	(847 593)	-	-	X	98 354	-
	За 2024 г.	144 110	-	585 799	-	(345 477)	-	-	X	384 434	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 443 497	-	-	-	-	(1 443 497)	-
	За 2024 г.	216 193	1 225 146	1 158	-	-	-	1 443 497
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	1 443 497	-	-	-	-	(1 443 497)	-
	За 2024 г.	216 193	1 225 146	1 158	-	-	-	1 443 497
Долгосрочные обязательства по аренде	За 2025 г.	3 247	25 203	-	-	-	-	28 450
	За 2024 г.	2 925	322	-	-	-	-	3 247
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	184 192	3 492 246	51 114	(1 903 491)	-	1 443 497	3 267 558
	За 2024 г.	34 108	1 091 645	-	(992 675)	-	-	184 192
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	182 668	1 793 570	-	(1 878 275)	-	-	97 963
	За 2024 г.	32 989	1 126 706	-	(977 027)	-	-	182 668
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	71	32 171	-	(3 767)	-	-	28 475
	За 2024 г.	436	1 171	-	(1 536)	-	-	71
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	466	8 468	-	(8 828)	-	-	106
	За 2024 г.	76	4 487	-	(4 096)	-	-	466
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1	21	-	(22)	-	-	-
	За 2024 г.	1	15	-	(15)	-	-	1
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	181	10 412	-	(10 593)	-	-	-
	За 2024 г.	68	7 800	-	(7 687)	-	-	181
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	8	-	(5)	-	-	3
	За 2024 г.	-	5	-	(4)	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2025 г.	804	2 258	-	(2 001)	-	-	1 061
	За 2024 г.	539	2 575	-	(2 310)	-	-	804
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	1 365 339	51 114	-	-	1 443 497	2 859 950
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	280 000	-	-	-	-	280 000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 627 689	3 492 246	51 114	(1 903 491)	-	X	3 267 558
	За 2024 г.	250 301	2 316 791	1 158	(992 675)	-	X	1 627 689

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	224	1 008	886	-	346
	За 2024 г.	138	776	688	2	224
в том числе: Резерв по оплате отпусков	За 2025 г.	224	1 008	886	-	346
	За 2024 г.	138	776	688	2	224

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	3 674 029	1 991 979	1 412 136
в том числе: Поступление денежных средств на эскроу	3 674 029	1 991 979	1 412 136
Выданные - всего	6 796 723	5 094 286	1 509 282
в том числе: Заключены договоры долевого участия в строительстве	3 716 723	2 014 286	1 506 335
Залог права субаренды земельного участка (кад. Номер №22:61:010202:1979)	200 000	200 000	2 947
Залога прав по банковскому счету (залоговому счету)	2 880 000	2 880 000	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	69	203
Затраты на оплату труда	10 501	7 861
Отчисления на социальные нужды	2 165	1 512
Амортизация	1 410	1 545
Прочие затраты	359	919
Итого по элементам	14 504	12 040
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	14 504	12 040

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

3. Иные пояснения к существенным показателям бухгалтерского баланса и отчёта о финансовых результатах и информация, подлежащая раскрытию в бухгалтерской отчётности.

3.1. Основные средства

В отчетном периоде переоценка основных средств Обществом не производилась.

На конец отчётного периода были проверены ликвидационная стоимость и сроки амортизации объектов основных средств, изменений не предусмотрено, амортизация продолжает начисляться в соответствии с установленным сроком полезного использования.

Информация о наличии и движении основных средств представлена в табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах в разделе 4 «Основные средства».

3.2. Операции по аренде

4. Общество отражает операции по аренде с применением ФСБУ 25/2018.
5. Отражение в бухгалтерском учёте права пользования активами и обязательств по аренде Обществом представлено следующим образом:

№	Информация, раскрываемая Обществом в лице арендатора	Отчётный период 2025 год
1	Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Аренда офисного помещения, аренда бытовок, аренда земельных участков, аренда оборудования
2	Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	В размере ключевой ставке ЦБ на момент расчетов
3	Основание и порядок расчёта процентной ставки	Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведённая стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. При отсутствии возможности определить такую ставку применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заёмные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.
4	Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	Переменные платежи не включаются в арендную плату
5	Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	Переменные платежи в виде оплаты коммунальных услуг включаются в текущие расходы от обычных видов деятельности.
6	Затраты, связанные с произведёнными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	Отсутствуют
7	Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	Ежемесячные арендные платежи отражались в составе расходов от обычных видов деятельности в том отчётном периоде, к которому они относятся.
8	Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности,	Отсутствуют

	необходимость соответствия определённым финансовым показателям)	
9	Факт использования арендатором права, предусмотренного п. 11 ФСБУ 25/2018, с описанием характера договоров аренды, в отношении которых оно применяется	Обществом используется право не применять ФСБУ 25/2018 к договорам, соответствующим критериям установленным п.11 ФСБУ 25/2018. По таким договорам расходы на арендные платежи отражаются в составе соответствующих расходов того периода, к которому они относятся.
10	Затраты арендатора, понесённые в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	Отсутствуют
11	Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	Пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде осуществлялся Обществом в связи с изменением величины арендных платежей в отчётном периоде.

По состоянию на 31.12.2025 года на учете Общества числится следующее арендованное имущество:

Часть офисного помещения 1-го этажа, площадь 19 м2 по адресу: Барнаул, Социалистический, 54 пом. Н4

Земельный участок по адресу г. Барнаул, Павловский тракт, 196А

Земельный участок (22:61:010202:3818 S364 907м2)

Земельный участок (22:61:010202:3959 S2 424м2)

Земельный участок (22:61:010202:3819 S9 305м2)

Земельный участок (22:61:010202:3856 S3 724м2)

Земельный участок (22:61:010202:3857 S6 624м2)

Земельный участок (22:61:010202:3858 S5 792м2)

Земельный участок (22:61:010202:3859 S7 685м2)

Земельный участок (22:61:010202:3860 S7 443м2)

Земельный участок (22:61:010202:3861 S7 259м2)

Земельный участок (22:61:010202:3862 S7 922м2)

Пост охраны Инв №А132

Пост охраны Инв №А161

Комплексная тр. подстанция тупик. КТПт-СК 630кВА 10/0,4кВ, У/Ун-0 с трансформатором ТМГ-630/10-УХЛ1

Трансформатор

Движение прав пользования активами представлено следующим образом:

№	Права пользования активами	Первоначальная стоимость (тыс. руб.) 2025	Первоначальная стоимость (тыс. руб.) 2024
1	ППА Аренда мусорный контейнер	41	43
2	ППА Аренда поста охраны	71	71
3	ППА Аренда поста охраны	71	71
4	ППА Аренда трансформатора	314	314
5	ППА Земельный участок 86 ГА ул.	3891	3502
6	ППА Субаренда офиса г. Барнаул, пр.	886	886

7	ППА установка Комплексная тр. подстанция	391	391
8	ППА аренда ЗУ №1 (22:61:010202:3818 S364	9493	
9	ППА аренда ЗУ №10 (22:61:010202:3959 S2	63	
10	ППА аренда ЗУ №2 (22:61:010202:3819 S9	242	
11	ППА аренда ЗУ №3 (22:61:010202:3856 S3	97	
12	ППА аренда ЗУ №4 (22:61:010202:3857 S6	172	
13	ППА аренда ЗУ №5 (22:61:010202:3858 S5	151	
14	ППА аренда ЗУ №6 (22:61:010202:3859 S7	200	
15	ППА аренда ЗУ №7 (22:61:010202:3860 S7	194	
16	ППА аренда ЗУ №8 (22:61:010202:3861 S7	189	
17	ППА аренда ЗУ №9 (22:61:010202:3862 S7	206	
	Итого:	16 672	5 278

Начислено амортизации прав пользования активами:

№	Права пользования активами	Амортизация (тыс. руб.) 2025	Амортизация (тыс. руб.) 2024
1	ППА Аренда мусорный контейнер	35	15
2	ППА Аренда поста охраны	60	26
3	ППА Аренда поста охраны	59	25
4	ППА Аренда трансформатора	192	87
5	ППА Земельный участок 86 ГА ул.	1 135	845
6	ППА Субаренда офиса г. Барнаул, пр.	517	222
7	ППА установка Комплексная тр. подстанция	307	140
8	ППА аренда ЗУ №1 (22:61:010202:3818 S364	59	
9	ППА аренда ЗУ №10 (22:61:010202:3959 S2		
10	ППА аренда ЗУ №2 (22:61:010202:3819 S9	1	
11	ППА аренда ЗУ №3 (22:61:010202:3856 S3	1	
12	ППА аренда ЗУ №4 (22:61:010202:3857 S6	1	
13	ППА аренда ЗУ №5 (22:61:010202:3858 S5	1	
14	ППА аренда ЗУ №6 (22:61:010202:3859 S7	1	
15	ППА аренда ЗУ №7 (22:61:010202:3860 S7	1	
16	ППА аренда ЗУ №8 (22:61:010202:3861 S7	1	
17	ППА аренда ЗУ №9 (22:61:010202:3862 S7	1	
	Итого:	2 373	1 360

Обязательства Общества по аренде отражены в бухгалтерском балансе в составе основных средств. Основными арендодателями являются .

3.3. Запасы

Информация о запасах Общества представлена в табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах в разделе 6 «Запасы».

Проверка на обесценение запасов проведенная в порядке предусмотренном учётной политикой обесценения не показала, вследствие чего резерв Обществом не создавался.

Общество выполняет функции застройщика жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Себестоимость строительства каждого объекта строительства учитывается в бухгалтерском учёте обособленно и формируется в соответствии с фактически понесёнными расходами. В бухгалтерской отчётности до передачи объекта участникам долевого строительства накопленная себестоимость строительства отражается в составе запасов.

Поскольку выполнение Обществом функции застройщика многоэтажного жилищного строительства по договорам долевого участия превышает 12 месяцев, то доходы и расходы услуг застройщика в течение строительства признаются равномерно в соответствии с положениями действующего законодательства о бухгалтерском учёте и учётной политикой Общества. Выручка начисленная в течение строительства отражается в бухгалтерской отчётности в составе запасов.

Состав запасов представлен в бухгалтерской отчётности следующим образом:

№	Запасы, тыс. руб.	На 31.12.2025	На 31.12.2024
1	В том числе Материалы	1 551	16 944
2	Незавершенное строительство	3 212 409	1 369 838
	Итого:	3 213 960	1 386 782

3.4. Налог на добавленную стоимость

В составе показателя бухгалтерского баланса по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость» отражается НДС, полученный Обществом в составе стоимости товаров, работ, услуг, относящийся к строительству объектов и подлежащий включению в себестоимость объекта при передаче объекта участникам долевого строительства.

3.5. Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности Общества представлена в табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах в разделе 7 п.7.1.«Наличие и движение дебиторской задолженности».

Долгосрочная задолженность в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 отражена в составе внеоборотных активов по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 АО СГК Алтай в сумме 5 806 тыс.руб.

Крупнейшие дебиторы представлены следующим образом:

№	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	На 31.12.2025	На 31.12.2024
1	ДОМ.РФ ПАО	56 805	
2	Анасенко Дмитрий Сергеевич ИП	37 958	-
3	ТИТАН ООО	19 521	-
4	СГК-АЛТАЙ АО	11 071	5 806
5	ЗАПСИБСПЕЦАВТОМАТИКА ООО	4 291	-
6	Вдовыдченко Антон Сергеевич ИП	3 292	-
7	Мкртчян Вардан Варосович ИП	2 970	-
8	АСМ-Техно ООО	2 458	-

9	Колпаков Александр Игоревич ИП	2 117	1 697
10	ЭРА КОМФОРТА ООО	1 906	30 000
11	Алгоритм ИСК СЗ ООО	1 550	1 550
12	ИМПЕРИАЛ А ООО	1 057	-
13	СибПромВент ООО	1 030	11 738
14	Березкин Антон Владимирович ИП	939	2 063
15	БКЖБИ №1 им. В.И.Мудрика ООО	-	6 921
16	Венталь ООО	-	106 941
17	Крапивкин В.В. ИП	-	41 630
18	Евро-Лифт ООО	-	31 502
19	Формула Тепла ООО	-	23 500
20	Уколов Аркадий Юрьевич ИП	-	21 127
	ИТОГО	146 969	284 480

Резерв по сомнительным долгам в 2024, 2025 годах не создавался ввиду отсутствия задолженности, имеющей соответствующие критерии для создания резерва

Списание дебиторской задолженности, по которой истёк бы срок исковой давности в отчетном периоде (в том числе за счет резерва по сомнительным долгам), не производилось в виду отсутствия соответствующих критериев по имеющейся задолженности.

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства представлены в бухгалтерской отчетности следующим образом:

№	Денежные средства (тыс. руб.)	На 31.12.2025	На 31.12.2024
1	Денежные средства в рублях в кассе	8	8
2	Денежные средства в рублях на расчётном счете	5 589	244
3	Краткосрочные депозиты	93 950	55 950

3.7. Капитал

Величина уставного капитала в течение 2023, 2024, 2025 годов не изменялась. Уставный капитал составляет 195 000 тыс. руб.

Чистые активы Общества составляют

№	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Чистые активы	230 770	215 844	208 317

3.8. Займы и кредиты

Заёмные и кредитные обязательства Общества за 2025г. представлены следующим образом:

Кредитор/ Займодавец*	Номер договора	Дата договора	Сумма кредита в соответствии с условиями договора	Сумма полученная по кредитному соглашению на 01.01.25г.	Сумма полученная по кредитному соглашению за 2025г.	Сумма погаше нная по кредитн ому соглаше нию за 2025г.	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на 31.12.2025г.	Срок исполнения обязательств в заемщика в полном размере в соответств ии с договором кредита
Альфа-Банк ОАО	ОВРУЗ L	28.11.23	3 225 000 000	1 442 338 079	1 366 497 863		2 808 835 941	30.06.2027
ИТОГО			3 225 000 000	1 442 338 079	1 366 497 863		2 808 835 941	

Полученные кредитные средства по договорам с ОАО Альфа-Банк являются целевыми денежными средствами на строительство жилых домов в соответствие с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В связи с этим проценты за пользование кредитными ресурсами и прочие расходы включаются в стоимость соответствующих инвестиционных объектов строительства. За 2025 год сумма процентов за пользование кредитными ресурсами составила 49 956 тыс. руб. За 2024 году сумма процентов за пользование кредитными ресурсами составила 1 159 тыс. руб.

Кредитор/ Займодавец*	Номер договора	Дата договора	Сумма займа в соответствии с условиями договора	Сумма полученная по договорам займа на 01.01.25г.	Сумма полученная по договорам займа за 2025г.	Сумма погаше нная по договор ам займа за 2025г.	Сумма задолженнос ти по договорам займа на 31.12.2025г.	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)
Алгоритм ИСК СЗ ООО	б/н	01.09.25	220 000 000		220 000 000		220 000 000	30.06.2028
Алгоритм ИСК СЗ ООО	б/н	29.10.25	60 000 000		60 000 000		60 000 000	30.06.2029
ИТОГО			280 000 000		280 000 000		280 000 000	

Полученные заемные средства по договорам с ООО «СЗ «ИСК Алгоритм» являются целевыми денежными средствами на строительство жилых домов в соответствие с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В связи с тем, что договоры займа являются беспроцентными, проценты за пользование заемными ресурсами в 2025г. не начисляются. В 2024 году заемных ресурсов не привлекалось, проценты не начислялись.

3.9. Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности Общества представлена в табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах в разделе 8 п. 8.1 «Наличие и движение обязательств». По состоянию на отчётную дату по результатам инвентаризации кредиторская задолженность, подлежащая списанию, отсутствует.

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчётности по принципу временной определённости фактов хозяйственной деятельности.

Долгосрочная кредиторская задолженность в Обществе отсутствует.

Крупнейшие кредиторы Общества представлены следующим образом:

№	Кредиторская задолженность (тыс.руб.)	На 31.12.2025	На 31.12.2024
1	Венталь ООО	11 815	-
2	Мкртчян Вардан Варосович ИП	9 885	-
3	Алгоритм ИСК СЗ ООО	26 582	1 524
4	ЭРА КОМФОРТА ООО	8 375	-
5	Абдирахмонов Сохибжан ИП	5 530	-
6	Ковалев Валерий Брониславович ИП	4 819	-
7	ЛифтКомплексАлтай ООО (ЛКА ООО)	3 823	-
8	Запсибэлектромонтаж ООО	3 959	-
9	Часовских Алексей Николаевич ИП	2 068	-
10	Алгоритм ГК ООО	117	11 500
11	Уколов Аркадий Юрьевич ИП	-	38 731
12	Производство силикатного кирпича ООО	-	5 762
13	НЗЖБИ №1 ООО	-	4 998
14	БСЗ ООО	-	5 017
15	БКЖБИ №1 им. В.И.Мудрика ООО	-	4 716
16	Стройком ЗАО	-	3 603
17	ДиПОС-Алтай ООО	-	3 472
18	Колпаков Александр Игоревич ИП	-	2 776
19	Филимонов Александр Федорович ИП	-	2 227
20	Домус Плюс ООО	-	2 136
21	Технопрофи ООО	-	2 059
	Итого	78 346	88 522

3.10. Прочие обязательства

Прочие обязательства Общества представлены в виде обязательств по договорам аренды объектов. Долгосрочные обязательства по аренде прав пользования активами сроком исполнения свыше 12 месяцев с отчетной даты отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства». Краткосрочные обязательства по правам пользования арендованными активами отражаются в составе строки 1550 «Прочие краткосрочные обязательства».

3.11. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства Общества отражаются в бухгалтерской отчетности исходя из сроков их исполнения в бухгалтерском балансе в долгосрочных и краткосрочных обязательствах соответственно.

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Обязательства Общества по оплате отпусков работникам в форме резервирования предстоящих расходов являются краткосрочными и представлены следующим образом:

Наименование	Содержание изменения	Включено в доходы/расходы отчетного периода	
		2025	2024
Резерв на оплату отпусков	Начислено	1 008	775
	Списано	886	690

Иные оценочные обязательства в 2023, 2024, 2025 годах отсутствуют.

3.12. Доходы

Доходы Общества представлены в бухгалтерской отчетности следующим образом:

№	Выручка (тыс.руб.)	2025 год	2024 год
1	Равномерное признание доходов от деятельности застройщика	14 488	12 040
2	Сдача имущества в аренду	291	337
	Итого	14 779	12 377

3.13. Расходы

Расходы Общества представлены в бухгалтерской отчетности следующим образом:

№	Расходы (тыс.руб.)	2025 год	2024 год
1	Себестоимость В том числе:	-	-
2	Коммерческие расходы В том числе	-	-
3	Управленческие расходы В том числе:		
4	Равномерно признание расходов от деятельности застройщика	14 488	12 040
5	Расходы по сданному в аренду имуществу	16	
	Итого	14 504	12 040

3.14. Прочие доходы

№	Прочие доходы (тыс.руб.)	2025 год	2024 год
1	Доходы от реализации материалов	1 753	188
2	Претензии, признанные контрагентами	3 547	823
3	Скидки поставщиков	4 236	1 547
4	Компенсация затрат	12	39
5	Восстановление резерва по отпускам		3
	Итого	9 548	2 599

3.15. Прочие расходы

№	Прочие расходы (тыс.руб.)	2025 год	2024 год
1	Себестоимость реализованных материалов	1 749	185
2	Расходы по выставленным претензиям подрядчикам	4 337	1 116
3	Претензии от поставщиков признанные	86	174
4	Пени, штрафы	34	
5	Расходы по рекламе	90	23
6	Комиссия банка	52	30
7	Проценты ППА арендованного имущества	217	19
8	Гарантийные обязательства	547	329
9	Не учитываемые в налоговом учете		176
10	Коммунальные расходы		36
11	Госпошлина		3
12	Услуги	203	
	Итого	7 315	2 091

3.16. Финансовый результат

Финансовый результат, полученный Обществом в 2025 году составил 18 595 тыс. руб. Для целей налогового учета налоговая база составила 18 936 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы и обязательства Общества образованы ввиду различия принятия доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учёта и представлены следующим образом:

№	Показатель (тыс.руб.)	31.12.2025	31.12.2024
1	Отложенные налоговые активы В том числе		15
2	Восстановление резерва предстоящих расходов по отпускам		2
3	Списание ППА по окончании договора аренды		13
	Отложенные налоговые обязательства	341	219
1	Списание ППА при расторжении аренды	217	
2	Расходы не принимаемые в налоговом учете	123	219
2	Штрафы по налогам и сборам	1	
4	Итого	-341	-204

Обществом применяется ставка по налогу на прибыль в размере 25%.

3.17. Учет арендованного имущества ФСБУ 25/2018

№ п/п	Информация, раскрываемая арендатором
1	Субаренда офисного помещения
	Субаренда земельных участков под строительство объектов
	Аренда постов охраны
	Аренда трансформаторной подстанции и трансформатора
	Аренда портала под мусор
2	Процентная ставка равна ключевой ставки центрального банка на дату заключения договора аренды или на дату начала применения ФСБУ
3	Арендная плата по договору субаренды офиса начислена за период три года, исходя из предполагаемого срока аренды, т.к. договором предусмотрено неограниченное число пролонгаций.
	Арендная плата по договору субаренды земельного участка начислена за период, исходя из условий договора
4	Переменные платежи договорами субаренды не предусмотрены
5	Загрязнения, связанные с проведением улучшений предмета аренды за текущий период не производились
6	Обязательства по аренде отражены в соответствии с требованиями ФСБУ в бухгалтерском балансе в составе основных средств

В 2025г. Общество являлось Арендодателем.

№ п/п	Информация, раскрываемая арендодателем
1	Аренда основных средств - строительный вагончик, прорабка, пост охраны

2	<p>1. Остаточная стоимость передаваемых в аренду объектов не значительна.</p> <p>2. Заключение договора аренды в данном случае является техническим моментом и направлено на обеспечение сохранности объекта при передаче с одного объекта строительства на другой, от одного материально-ответственного лица другому, поскольку застройщики объектов строительства разные юридические лица, вместе с тем все застройщики входят в группу компаний одного бенефициарного владельца.</p> <p>3. Сумма арендных платежей не существенна в рамках деятельности рассматриваемых организаций. Арендная плата по данным договорам не является основным источником дохода.</p> <p>4. Единичный договор по передаче в аренду малоценного объекта за незначительную стоимость не является основным видом деятельности, даже учитывая тот факт, что срок по договору вероятнее всего, будет превышать 12 месяцев и соответствовать сроку строительства объекта.</p> <p>Представление информации в бухгалтерской отчётности о таких договорах по правилам ФСБУ 25/2018 в большей степени может ввести в заблуждение пользователя отчётности в части наличия существенных активов на балансе Общества, чем будет являться информацией используемой пользователем отчётности при принятии решений.</p>
3	<p>На основании вышеизложенной информации можно сделать вывод, что поскольку для выполнения требований ФСБУ 25/2018 в части учёта финансовой аренды у арендодателя необходимы значительные затраты, эти затраты неспособны оправдать полезность (ценность) формируемой информации, то Обществу следует определить рациональные подходы к формированию учётной политики в части применения указанных норм ФСБУ с тем, чтобы соблюсти оптимальный баланс между затратами на формирование информации о таком объекте бухгалтерского учёта, как основные средства, и полезности (ценности) этой информации.</p>

3.18. Залоги и поручительства полученные и выданные

В 2024 году Общество не имело залоговых обязательств и не выдавало поручительств.

По состоянию на 31.12.2025 Общество имеет следующие обеспечения обязательств:

№	Договор	Объект залога/поручительства	Залоговая стоимость (тыс.руб.)	Балансовая стоимость (тыс.руб.)
1	0ВРУ3Z001	Залог права субаренды земельного участка (кад. Номер №22:61:010202:1979)	200 000	
2	0ВРУ3Z003	Залога прав по банковскому счету (залоговому счету)	2 880 000	

Обязательства застройщика перед дольщиками по договорам долевого участия отражаются в учете с момента регистрации договора долевого участия и до раскрытия счетов эскроу - на забалансовом счете 086 «Финансирование ЭСКРОУ» в сумме договора. Информация об обязательствах по договорам долевого участия представлена в таблице

Поступление средств дольщиков на счета эскроу отражается на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Информация об обязательствах по договорам долевого участия представлена в таблице 9 «Обеспечения обязательств» табличной части пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких – либо существенных негативных обстоятельств в связи с перечисленными выше поручительствами и обеспечениями.

3.19. Корректировка сравнительных показателей

В 2023, 2024 годах корректировка сравнительных показателей бухгалтерской отчётности не производилась.

Обществом представлена уточнённая отчётность в связи с добавлением в бухгалтерскую отчётность пояснений в табличной форме приложений, регламентированных ФСБУ 4/2023.

3.20. Информация об операциях со связанными сторонами в соответствии с ПБУ 11/2008

Бенефициарным владельцем Общества является: Тайчер Александр Аркадьевич ИНН 222400148532

В отчетном периоде проводились следующие операции со связанными сторонами Общества:

Связанная сторона	Виды операций	Задолженность на 31.12.2024 года	Задолженность на 31.12.2025	Сроки исполнения обязательств
Тайчер Александр Аркадьевич, учредитель ООО «СЗ «ИСК «Алгоритм» ИНН 2224094256	-			
ООО «СЗ ИСК «Алгоритм» ИНН 2224094256 доля участия в организации 100%	Договор субаренды земельного участка	На начало периода задолженность арендодателя перед обществом составляет 2 971 тыс. руб.	На конец периода задолженность Общества составляет 3 032 тыс. руб.	Февраль 2026
	Договоры купли-продажи	На начало периода задолженность общества перед поставщиками составила 1 363 тыс. руб.	На конец периода задолженность покупателя перед обществом составила 120 тыс. руб.	Март 2026г.
	Договор аренды	На начало периода задолженность общества перед арендодателем составляет 98,73 тыс. руб.	На конец периода задолженность общества перед арендодателем составляет 27,52 тыс. руб.	Январь 2026г.
	Договоры займа	На начало периода задолженность в пользу общества составляет 62 911 тыс. руб.	На конец периода задолженность отсутствует	
	Договор инвестирования строительства	На начало периода задолженность общества - инвестора перед застройщиком составляет 1 389 тыс. руб.	На конец периода задолженность застройщика перед обществом-инвестором составляет 23 383,54 тыс. руб.	Апрель 2026г.
	Договор подряда	На начало периода задолженность отсутствует	На конец периода задолженность Общества перед подрядчиком составляет 271,74 тыс. руб.	Март 2026
	Договор займа	На начало периода задолженность отсутствует	На конец периода задолженность Общества перед займодавцем составляет 280 000 тыс. руб.	
	Поручительство по кредитному соглашению; залог доли в уставном капитале			
	Договор оказания услуг	На начало периода задолженность отсутствует	На конец периода задолженность исполнителя перед Обществом составляет 986,87 тыс. руб.	Март 2026
ООО «СЗ «ДСК» ИНН 2225150369 связанная сторона	Договор купли-продажи	На начало периода задолженность общества перед	На конец периода задолженность общества перед	Март 2026г.

Учредитель ООО «СЗ ИСК «Алгоритм» ИНН 2224094256		продавцом составляет 665,99 тыс. руб.	продавцом составляет 665,99 тыс. руб.	
	Договор аренды	На начало периода задолженность перед арендодателем составляет 28 тыс. руб.	На конец периода задолженность перед арендодателем составляет 30 тыс. руб.	Январь 2026г.
ООО «СЗ «АЛГОРИТМ-СТРОЙ» ИНН 2225212801 связанная сторона Учредитель ООО «СЗ ИСК «Алгоритм» ИНН 2224094256	Договор купли-продажи	На начало периода задолженность отсутствует.	На конец периода задолженность перед Обществом составляет 142,80 тыс. руб.	Март 2026-
	Договор аренды	На начало периода задолженность отсутствует	На конец периода задолженность перед Обществом составляет 8 тыс. руб.	Январь 2026
ООО «СЗ «АЛГОРИТМ-ИНВЕСТ» ИНН 2225212819 связанная сторона Тайчер Александр Аркадьевич Учредитель ООО «СЗ ИСК «Алгоритм» ИНН 2224094256	Договор купли-продажи	- На начало периода задолженность отсутствует	На конец периода задолженность отсутствует	
ООО «ИК «Логика» ИНН 2225130130 связанная сторона Учредитель, директор Тайчер Александр Аркадьевич		-		
ООО «СЗ «АЛГОРИТМ-ДОМ» ИНН 2225216370 связанная сторона связанная сторона Тайчер Александр Аркадьевич Учредитель ООО «СЗ ИСК «Алгоритм» ИНН 2224094256	Поручительство по кредитному соглашению			-
ООО «ГК «АЛГОРИТМ» ИНН 2225195673 связанная сторона Учредитель Тайчер Александр Аркадьевич	Поручительство по кредитному соглашению			-
	Договор аренды	На начало периода задолженность Общества перед арендатором составляет 56 тыс. руб.	На конец периода задолженность Общества перед арендатором составляет 56 тыс. руб.	Январь 2026г.
	Договор геотехнического мониторинга	На начало периода задолженность отсутствует	На конец периода задолженность Общества составляет 117 тыс. руб.	Январь 2026
	Договор субаренды офиса	На начало периода задолженность Общества перед арендодателем составляет 30,8 тыс. руб.	На конец периода задолженность общества составляет 97,3 тыс. руб.	Март 2026
	Договор технического заказчика	На начало периода задолженность общества перед заказчиком составляет 11 500,00 тыс. руб.	На конец периода задолженность отсутствует	

ООО «СЗ «ЭТЮД» ИНН 2225212671 связанная сторона Учредитель ООО «СЗ ИСК «Алгоритм» ИНН 2224094256	Залог прав по банковскому счету в рамках кредитного соглашения	-		
ООО «СЗ «АЛГОРИТМ-АЛТАЙ» ИНН 2225216877 связанная сторона Учредитель ООО «СЗ ИСК «Алгоритм» ИНН 2224094256				
ООО «СЗ «Алгоритм-комфорт» ИНН 2225235478 Связанная сторона Учредитель ООО «СЗ ИСК «Алгоритм» ИНН 2224094256				
ООО «СЗ Алгоритм-Альфа» ИНН 2225234763 Связанная сторона Учредитель ООО «СЗ ИСК Алгоритм» ИНН 2224094256				
ООО «Алгоритм-Статус» ИНН 2225235460 Связанная сторона Учредитель ООО «СЗ ИСК Алгоритм» ИНН 2224094256				

3.21. Информация о забалансовых счетах

Общество является Застройщиком и привлекает денежные средства участников долевого строительства многоквартирного дома и иных объектов с соответствие с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Поступление средств участников долевого строительства на счета эскроу отражаются Обществом на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» до наступления факта ввода объекта в эксплуатацию

Счет	Наименование	Комментарии	Сумма на 31.12.2025, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2024, тыс. руб.
001	Арендованные ОС	Учет ОС	473,03	473,03
004.03	МЦ переданные в эксплуатацию	Учет запасов	729,26	13860,15
008	Обеспечения обязательств и платежей полученные	Поступление денежных средств на эскроу	3 674 029,46	1 991 979,48
011	Основные средства, сданные в аренду	Малоценное имущество, сданное в аренду	59,37	91,87
086	Финансирование ЭСКРОУ	Заключены договоры долевого участия в строительстве	3 716 722,79	2 014 286,06

3.22. Информация о вознаграждении управленческому составу (руководитель, совет директоров, ревизионная комиссия)

Управленческому составу (директору) выплачивалось вознаграждение только в рамках трудовых отношений в общей сумме 242,09 тыс. рублей.

Показатель	Общая величина вознаграждений, тыс. руб.	
	за текущий период	за аналогичный период предыдущего года
Краткосрочные вознаграждения, в том числе	242,09	242,09
По трудовым договорам	242,09	242,09
Иное	-	-
НДФЛ	31,46	31,47
Задолженность общества перед основным управленческим персоналом на конец отчётного периода	5,03	5,03
Долгосрочные вознаграждения	-	-

3.23. Прочая информации о деятельности застройщика

В 2025 году Общество получило разрешение на строительство объекта по адресу: г. Барнаул, Павловский тракт, 196а.

3.24. Пояснения, необходимые для понимания информации, представленной в Отчете о движении денежных средств

Налог на добавленную стоимость в Отчете о движении денежных средств выделяется в соответствии с правилами ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Вместе с тем, данный НДС не предполагается принимать к вычету, так как Общество является застройщиком по жилищному строительству и НДС в последующем передается участникам долевого строительства.

3.25. 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 организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности акционерного общества за отчетный год. В бухгалтерской отчетности Обществом отражаются существенные события после отчетной даты. Уровень существенности зависит от оценки показателя, его характера и конкретных обстоятельств возникновения. Существенность при формировании бухгалтерской отчетности определяется совокупностью качественных и количественных факторов. Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 25 и более процентов по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности организации. Этот процент определяется как к итогу группы статей, в которую входит показатель, связанный с событием после отчетной даты, так и к общему итогу бухгалтерского баланса, или же к соответствующей строке отчета о финансовых результатах. Качественные характеристики события после отчетной даты оцениваются при наступлении каждого события после отчетной даты индивидуально исходя из позиции, что событие признается существенным, если без знания о нем пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации.

В отчетном периоде в 2024 и 2025 году события после отчетной даты отсутствуют.

3.26. Оценка рисков

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными ниже рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Страновые риски и непрерывность деятельности

Сложившаяся политико-экономическая ситуация повлекла за собой увеличение экономической неопределённости, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объёма иностранных и внутренних прямых инвестиций. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек. Вместе с тем влияние перечисленных экономических механизмов оцениваются руководством Общества как контролируемое, не влекущее значительных изменений показателей деятельности Общества.

По результатам анализа предпринимательских рисков, основываясь на анализе рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Рыночные и правовые риски

Рыночные риски связаны в первую очередь с рынком ликвидности, а именно возможностью Общества своевременно и в полном объёме погасить имеющиеся на отчётную дату обязательства.

Основные правовые риски для Общества связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования хозяйственной деятельности в отрасли. В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местных уровнях. Эти налоги включают НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и ряд других. Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, может изменяться толкование тех или иных положений налогового законодательства органами судебной власти. Данные обстоятельства влекут риск возникновения разногласий с контролирующими органами, однако в результате анализа применяемой Обществом системы учёта, такие риски признаны руководством минимизированными.

Руководство контролирует соблюдение законодательства и уверено, что соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Обществом проведен анализ дебиторской задолженности на предмет сомнительности и проверка на обесценение финансовых вложений.

Географические, политические и экономические особенности региона, в котором Общество осуществляет деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика, стабильны. Вероятность военных конфликтов, введение чрезвычайного положения и забастовки, стихийные бедствия, прекращение или перебои в транспортном сообщении маловероятны. В связи с этим Общество оценивает влияние страновых и региональных рисков как незначительное.

3.27. Информация о прекращении деятельности

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность.

3.28. Условные факты хозяйственной деятельности

Лицензии в отчётном периоде отсутствовали.

Судебные разбирательства в которых Общество выступало бы истцом или ответчиком по состоянию на отчётную дату отсутствуют.

В текущем году Общество не выдавало поручительств в рамках исполнения третьих лиц.

3.29. Гарантийные обязательства.

Общество несет гарантийные обязательства застройщика по введённым в эксплуатацию жилым домам, переданным участникам долевого строительства. Гарантийный срок устанавливается согласно договорам долевого участия. Данные об окончании гарантийных обязательств:

№	Наименование объекта	Год ввода	Год окончания гарантийного срока
1	Г. Барнаул, Павловский тракт, 162Б	2021	2026
2	Г. Барнаул, Павловский тракт, 162Г	2021	2026
3	Г. Барнаул, ул. Христенко, 15	2021	2026
4	Г. Барнаул, ул. Молодежная, 138	2021	2026
	Итого:		

По оценке руководства Общества не предвидится каких-либо негативных обстоятельств связанных с исполнением Обществом гарантийных обязательств. Все возможные к предъявлению претензии по оценке Общества будут решены и устранены в рабочем режиме.

3.30. Основание для корректировки.

Корректировка баланса подается в связи с корректировкой неверного отражения остатков по строкам:

№	Строка баланса	До корректировки	После корректировки
1	1190	0	56 645
2	1230	155 000	98 354
3	1260	71 383	43 060
4	1200	3 539 890	3 454 923
5	1600	3 555 447	35 271 125
6	1410	3 088 836	0
7	1400	3 168 400	28 450
8	1510	0	3 139 950
9	1520	155 931	127 608
10	1500	156 277	3 267 905
11	1700	3 555 447	3 527 125

Директор

Вотяков Алексей Геннадьевич



(подпись)

Главный бухгалтер

Еремина Евгения Викторовна

(подпись)

21 апреля 2026г.