ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ «Стройтех»
за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью
бухгалтерской отчетности

ООО «СЗ «Стройтех»

за 2025 год,

составленной в соответствии с федеральными стандартами и
принципом непрерывности

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Стройтех»
Сокращенное название:	ООО «СЗ «Стройтех»
ИНН:	5403080738
ОГРН:	1235400041458
Государственная регистрация:	Запись о создании юридического лица от 11.10.2023 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области
Юридический адрес:	630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Военная, 2
Почтовый адрес:	630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Военная, 2
Телефон / факс:	89039006460

2. Численность персонала Общества

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

3. Основные виды деятельности Общества

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

4. Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «Стройтех» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 11 октября 2023 года, основной государственный регистрационный номер 1235400041458.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5403080738

Код причины постановки на учет (КПП): 540601001

Правовое положение ООО «СЗ «Стройтех», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников ООО «СЗ «Стройтех» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность» (далее-ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее-Минфин России) от 04 октября 2023г, и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

5. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО АФ "ЛЮДИ ДЕЛА"
Юридический адрес:	630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 15, оф. 118
Почтовый адрес:	630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 15, оф. 118
Телефон / факс:	227-95-33
Адрес в сети Интернет:	www.LudiDela.ru

Членство в СРО аудиторов: Ассоциация «Содружество», свидетельство о членстве №3059 от 07.04.2010

Регистрационный номер в СРО: 11006007467

6. Исполнительные и контрольные органы Общества

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

Единоличным исполнительным органом Общества по состоянию на конец отчетного периода является директор (решение единственного участника от 28.11.2023). Срок полномочий 5 лет (01):

Таблица 1

ФИО	Должность
Половников Глеб Борисович	Директор с 29.11.2023

7. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

ООО «СЗ «Стройтех» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Общество не имеет филиалов и представительств.

Общество осуществляет строительство: «Многоэтажный жилой дом № 1 (по генплану)». Земельный участок имеет кадастровый номер 54:35:052881:9 площадью 2112 кв. м.

8. Дочерние и зависимые общества

Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет

2. Информация об исправлении бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2025

Внесены исправления по выявленным ошибкам за прошлые годы

Таблица 2

Наименование показателя	Сумма до исправления на 31.12.2023, тыс. руб.	Характер ошибки	Сумма исправления, тыс. руб.	Сумма после исправления на 31.12.2023 после, тыс. руб.	Сумма до исправления на 31.12.2024, тыс. руб.	Характер ошибки	Сумма исправления, тыс. руб.	Сумма после исправления на 31.12.2024 после, тыс. руб.
Дебиторская задолженность (Стр. 1230)	-	Неверная классификация активов	-	-	133420	Неверная классификация активов	(117693)	15727
Оборотные активы. Итого по разделу II (строка 1200)	6226		-	6226	414210		(117693)	296517
Баланс	35469		-	35469	419440		(117693)	301747
Прочие обязательства (Стр. 1450)	-	Неверная классификация обязательств	-	-	118120	Неверная классификация обязательств	(117693)	427
в т.ч. Договора долевого участия (стр. 1452)	-		-	-	117693		(117693)	-
Долгосрочные обязательства. Итого по разделу IV (Стр. 1400)	35456		-	35456	415520		(117693)	297827
Баланс	35469		-	35469	419440		(117693)	301747

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами и принципом непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора №1-УП от 29.12.2024, 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.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

В Обществе утверждены:

- рабочий план счетов;

Бухгалтерский учет осуществляется сторонней организацией. С 16.01.2024 ведение бухгалтерского учета возложено на стороннюю организацию ООО «Р-Развитие» в соответствии с договором оказания услуг от 01.04.2024.

Бухгалтерский учет ведется по автоматизированной форме, которая основана на применении электронно-вычислительной техники. Ведение учета осуществляется с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета «1С».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

3.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020.

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью более 100 000 рублей.

Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, признается в составе расходов текущего периода.

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации. Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Проверка ОС на обесценение осуществляется в порядке, предусмотренном МСФО 36 "Обесценение активов" один раз, на конец отчетного года.

Проверка капвложений на обесценение осуществляется в порядке, предусмотренном МСФО 36 "Обесценение активов" один раз, на конец отчетного года.

Ликвидационная стоимость, отличная от нуля, рассчитывается с учетом интенсивности и особенностей использования основного средства, способа получения экономических выгод по окончании использования.

Существенной суммой, ожидаемой к поступлению от выбытия объекта основных средств, является сумма, превышающая 10% балансовой стоимости основного средства

При проверке срока полезного использования оцениваются условия эксплуатации объекта, моральный износ, нормативные ограничения и иные условия. При проверке ликвидационной стоимости оцениваются условия выбытия основных средств. При проверке способа амортизации пересматриваются ожидаемые экономические выгоды.

3.2. Учет аренды

Учет объектов бухгалтерского учета при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» :

На дату получения в пользование предмета аренды Общество признает актив в форме права пользования (далее ППА). ППА учитывается на счете 01.03 оценивается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде учитывается на счете 76.07 и первоначально оценивается в сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Дисконтирование производится с учетом ставки дисконтирования, которая представляет собой ставку, по которой Общество могло бы получить заемные средства на аналогичных условиях. В случае отсутствия в Обществе кредитных средств, привлеченных на аналогичных условиях, в качестве ставки дисконтирования принимается средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в разбивке по валютам и срочности (от 1 года до 3 лет, больше 3 лет) по данным официальной статистической информации Банка России по 30 крупнейшим банкам, публикуемой ежемесячно.

Данная ставка определяется на основании статистических таблиц «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовым организациям, в рублях» и «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовыми организациями, в иностранной валюте» Бюллетеня банковской статистики Банка России с близким сроком погашения и в той же валюте.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, не включаются в стоимость обязательства по аренде и соответствующего ППА. Данные платежи относятся на расходы в том периоде, в котором происходит событие или условие, инициирующее эти платежи.

Активы в форме ППА амортизируются с применением линейного способа начисления амортизации в течение предполагаемого срока аренды, который рассчитывается на основе срока аренды.

Величина обязательств по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов (ежеквартально) и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Фактическая стоимость ППА и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

a) изменения условий договора аренды;

b) изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

c) изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Общество не признает предметы аренды в качестве ППА и обязательства по аренде в случае, если:

А) Срок аренды объекта не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Если договор аренды заключен на 11 месяцев с последующей пролонгацией, то на основе профессионального суждения определяется оценочный срок аренды для вынесения решения о применении ФСБУ 25/2018. При этом учитываются возможности сторон договора изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей, наличие достаточной уверенности в продлении или прекращении аренды, уместные факты и обстоятельства, которые приводят к возникновению экономического стимула для продления или прекращения аренды, в том числе прошлую практику Общества;

Или

Б) Рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом Общество как арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Общество не признает предметы аренды в качестве ППА и обязательства по аренде при одновременном выполнении следующих условий:

a) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу как арендатору и отсутствует возможность выкупа Обществом предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

b) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Арендные платежи по таким договорам признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

3.3 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н».

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.

3.4 Запасы

Учет запасов (материалов, товаров, незавершенного производства, готовой продукции и др.) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 №180н (далее ФСБУ 5/2019).

К запасам Общества отнесены сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

В составе готовой продукции Общества учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, предназначенные для продажи.

Запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, не отражаются на счете 10 «Материалы» и списываются в расходы в периоде, в котором они были понесены на основании п. 2 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Оценка материалов, отпущенных для производства строительных работ (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по способу ФИФО - себестоимость запасов рассчитывается исходя из допущения, что первыми используются наиболее ранние по времени поступления запасы».

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется за счет финансовых результатов Общества

В 2025 году резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался, так как фактов снижения стоимости запасов установлено не было.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности, в том числе до момента определения финансового результата Объекта строительства и предназначенные для продажи. Учет готовой продукции ведется на счете 43 «Готовая продукция» без применения счета 40 «Выпуск готовой продукции».

Порядок формирования и отражения затрат незавершенного производства в части строительства в лице застройщика по договорам участия в долевом строительстве, учитываемого в составе запасов, отражен в разделе 2.7 «Способы учета операций, специфических для деятельности застройщика, привлекающего средства физических и юридических лиц по договорам ДДУ» Учётной политики.

3.5 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 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.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

На конец каждого отчетного периода осуществляется оценка дебиторской задолженности. Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

Резерв создается при наличии следующих обстоятельств:

- сроки исполнения обязательства должником нарушены;

- обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным отсутствует.

При создании резерва по сомнительным долгам во внимание принимается финансовое состояние (платежеспособность) должника и вероятность погашения им долга, полностью или частично (абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

Для оценки вероятности погашения долга используются коэффициенты, привязанные к срокам задолженности:

- срок непогашенной задолженности составляет от 1 до 45 дней – 0;

- срок задолженности превысил 45 дней, но меньше 90 дней –0,5.

- срок задолженности свыше 90 дней – 1.

По уровню платежеспособности контрагенты делятся на следующие группы:

- с высоким уровнем платежеспособности – 0;

- с низким уровнем платежеспособности – 1.

Объем резерва, создаваемого по каждой задолженности, определяется путем перемножения суммы задолженности на «коэффициент контрагента» и «коэффициент срока».

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, резерв по сомнительным долгам создается в размере 100% независимо от периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем. (Основание: п. 3 ПБУ 21/2008, п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).В 2025 году резерв по сомнительным долгам не создавался, так как сомнительная задолженность отсутствует.

3.6 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 отчетности как события после отчетной даты.

3.7 Заемные средства

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

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.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов. (Основание: п. 4 ПБУ 15/2008)

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Проценты по целевым кредитам и займам, полученным от банка или от учредителей (участников) застройщика, а также от третьих лиц на оплату работ по строительству (созданию) объектов долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, а также по кредитам, предоставленным в целях рефинансирования (перекредитования) указанных кредитов или займов и предусмотренные договорами долевого участия отражаются на счете 20 «Основное производство» с момента принятия решения руководителя о начале строительства объекта.

Проценты по таким кредитам и займам учитываются в себестоимости того объекта строительства, для финансирования которого привлечены заёмные средства в соответствии с условиями договоров (Основание: Рекомендация Р-69/2016-КпР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции", пп. 10 п. 1 ст. 18 Федерального закона 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».

Проценты по кредитам и займам, полученным на выдачу займов третьим лицам, на пополнение оборотных средств либо использования заемных средств на цели, не связанные со строительством включаются в состав прочих расходов и подлежат учету на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Проценты начисляются со дня, следующего за днем поступления денежных средств по договору займа (кредита), до дня их возврата включительно, если иное не установлено договором.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1410, 1510 «Заемные средства».

3.8 Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от выполнения функций застройщика долевого строительства;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовой результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания последнего передаточного акта с участником долевого строительства, но не позднее 6 месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, услуг по агентским договорам, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода и отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто.

3.9 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств участников долевого строительства, с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участников долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту строительства в целом на момент окончания строительства и признается в учете в момент передачи помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Момент признания и отражения в учете финансового результата - последний день месяца, в котором подписано 100% документов о передаче объекта долевого строительства участнику, либо в котором истекло 6 месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию.

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи участникам долевого строительства) по заключенным договорам отражаются в составе запасов.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи участникам долевого строительства по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

– по объектам долевого строительства, подлежащим передаче участникам долевого строительства, затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;

– объекты, предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Момент завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта - последний день месяца, в котором подписано 100% документов о передаче объекта долевого строительства участнику, либо в котором истекло 6 месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию, при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

3.10 Расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

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.

3.11 Оценочные обязательства

Порядок отражения оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов в бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется на основании Приказа Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010".

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;

- у Общества 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;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Учет резервов предстоящих расходов» по видам оценочных обязательств.

Общество признает следующие виды оценочных обязательств (резервов):

- по гарантийному ремонту объектов строительства;
- по оплате предстоящих отпусков работников;
- прочие оценочные обязательства.

Обязательство под гарантийный ремонт создается Обществом в случае возникновения обязательств по ремонту на основании договорных отношений.

Сумма оценочного обязательства определяется по каждому обязательству в отдельности, за исключением случаев, когда по состоянию на отчетную дату существует несколько обязательств в отношении объекта недвижимости.

Порядок формирования оценочного обязательства (резерва) под гарантийный ремонт: определяется как 1% от главы 2 «Основные объекты ОС (СМР)» счета 20 «Основное производство» на дату формирования финансового результата соответствующего объекта строительства.

В течение года фактические расходы на проведение гарантийного ремонта списываются за счет суммы начисленного оценочного обязательства в корреспонденции с кредитом счетов учета расходов на данный ремонт и обслуживание по каждому обязательству.

Если сумма созданного оценочного обязательства по обязательству оказалась в каком-либо периоде меньше суммы произведенных расходов на ремонт и обслуживание, то разница между ними подлежит включению в состав прочих расходов.

По результатам отчетного года из суммы оценочного обязательства исключаются обязательства с истекшей гарантией.

Резерв предстоящей оплаты отпусков работников формируется Обществом в целях обобщения информации о состоянии и движении сумм, отражающих наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для исполнения обязательств по состоянию на отчетную дату и предполагаемых к выплате.

Общество производит расчет размера ежемесячных отчислений в резерв предстоящей оплаты отпусков работников, исходя из сведений о фактически отработанном работниками времени, количестве неиспользованных дней отпуска и соответствующего среднего дневного заработка, включая сумму страховых взносов.

Расчет среднего заработка работника производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Резерв предстоящей оплаты отпусков конкретного работника корректируется ежемесячно исходя из количества неиспользованных дней отпуска, заработанного работником на конец каждого месяца.

По состоянию на 31 декабря отчетного года проводится инвентаризация созданного резерва на предстоящую оплату отпусков работников. Если до 31 декабря отчетного года резерв предстоящей оплаты отпусков работников в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы переносятся на следующий год и учитываются при формировании резерва предстоящей оплаты отпусков работников на предстоящий год. Размер остатка резерва предстоящей оплаты отпусков работников корректируется исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднего заработка и обязательных отчислений в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации с применением тарифов страховых взносов, установленных на следующий календарный год.

3.12 Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской 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.

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.

3.13 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 отчетности.

3.14 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 бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 10 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

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

3.15 Способы учета операций, специфических для деятельности застройщика, привлекающего средства физических и юридических лиц по договорам ДДУ

Для отражения данных по обязательствам застройщика используется счет 86 «Целевое финансирование» и в момент раскрытия счетов эскроу отражается бухгалтерской запись: Дебет счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» - Кредит счета 86 «Целевое финансирование».

Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства после раскрытия счетов эскроу до момента определения финансового результата от строительства многоквартирного дома формируют в отчётности показатель Бухгалтерского баланса по строке 1550 «Прочие обязательства».

В бухгалтерском учете затраты на строительство объектов отражаются на счете 20 «Основное производство», оцениваются по фактической себестоимости, в бухгалтерском балансе указанные затраты отражаются в разделе II «Оборотные активы» по строке 1210 «Запасы».

Объекты недвижимости, включая земельные участки, приобретенные для перепродажи, а также для ведения деятельности застройщика по строительству объектов строительства на основании договоров долевого участия, в бухгалтерском учете отражаются на счете 10.01 «Сырье и материалы», в бухгалтерском балансе отражаются в разделе II «Оборотные активы» по строке 1210 «Запасы».

Затраты, связанные с содержанием застройщика, отражаются на счете 20 «Основное производство» Глава 10. Содержание службы заказчика. Строительный контроль. При наличии нескольких объектов строительства учёт данных затрат ведётся по номенклатурной группе «Общие» и распределяются ежемесячно в течении 6 месяцев после получения Разрешения на ввод объекта.

В состав затрат, связанных с содержанием застройщика, Обществом относятся:

- Аренда офиса;
- Заработная плата работников;
- Страховые взносы;
- Консультационные, юридические, аудиторские услуги;
- Риэлторские услуги;
- Расходы на рекламу, маркетинг
- Другие расходы, связанные с содержанием застройщика.

Расходы на строительство, не связанные с содержанием застройщика, относящиеся к нескольким объектам строительства также отражаются на счёте 20 «Основное производство» по номенклатурной группе «Общие» и распределяются ежемесячно в течении 6 месяцев после получения Разрешения на ввод объекта.

В момент получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию не производится списание стоимости объекта строительства.

В момент передачи объектов строительства участникам долевого строительства договорная стоимость объектов строительства отражается проводкой Дебет счета 86 «Целевое финансирование» Кредит счета 98.01 «Доходы, полученные в счет будущих периодов».

Момент определения финансового результата в виде экономии между договорной стоимостью объектов строительства и фактическими затратами по строительству, а также расходами заказчика-застройщика данных объектов определяется последним днем месяца, в котором подписано 100% документов о передаче объекта долевого строительства участнику, либо в котором истекло 6 месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию.

В момент определения финансового результата организации происходит формирование себестоимости объектов недвижимости по договорам ДДУ и оставшихся не проданных объектов недвижимости проводкой Дебет 43 «Готовая продукция» Кредит счета 20 «Основное производство», а также списание себестоимости объектов недвижимости, проданным по

договорам ДДУ проводкой Дебет 98.01 «Доходы, полученные в счет будущих периодов» Кредит счета 43 «Готовая продукция».

Момент завершения формирования себестоимости МКД - последний день месяца, в котором подписано 100% документов о передаче объекта долевого строительства участнику, либо в котором истекло 6 месяцев с момента ввода МКД в эксплуатацию.

Выручка в виде разницы между фактическими затратами на строительство, расходами заказчика-застройщика и суммарной ценой заключенных договоров участия в долевом строительстве отражается проводкой Дебет счета 98.01 «Доходы, полученные в счет будущих периодов» Кредит счета 90.01 «Выручка»

Порядок признания затрат, понесенных после завершения формирования себестоимости объекта.

Затраты на строительство, относящиеся к строящемуся объекту, понесенные после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, но до даты завершения формирования себестоимости строительства, включаются в его инвентарную стоимость для целей расчета финансового результата.

Расходы, относящиеся к объектам строительства, финансовый результат по которым уже определён, подлежат отражению в составе прочих расходов по мере их возникновения (п.п. 11, 15, 17, 18 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н).

Расходы организации, связанные с реализацией готовой продукции, стоимость которой была сформирована ранее, отражаются на счете 44.02 "Расходы на продажу" по мере их возникновения и списываются полностью в дебет счета 90 "Продажи" в том отчётном периоде, в котором понесены. В Отчёте о финансовых результатах данные расходы формируют показатель по строке 2210 «Коммерческие расходы».

Для отражения денежных средств участников долевого строительства на счетах Эскроу используется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Затраты на строительство, относящиеся к нескольким очередям строительства, распределяются между очередями строительства, пропорционально площади земельных участков в границах благоустройства согласно проектной документации земельного участка. Затраты на строительство, относящиеся к нескольким объектам строительства внутри одной очереди, распределяются между этими объектами пропорционально общей площади объектов строительства.

Порядок формирования себестоимости объектов недвижимости

Общая себестоимость объекта строительства (МКД) формируется на сч. 20.01 «Основное производство».

Себестоимость объектов недвижимости в объекте строительства, по которым не заключены ДДУ и которые принимаются к учёту в составе готовой продукции, формируется на дату государственной регистрации права собственности каждого из объектов. Для распределения себестоимости по объектам недвижимости (жилые и нежилые помещения, машино-места) рассчитывается коэффициент эффективности – доля накопленных всех затрат на последнее число месяца, предшествующего дате регистрации права собственности на объект недвижимости к выручке. Выручка определяется как сумма фактически проданных объектов недвижимости по ДДУ и плановых цен продаж по непроданным объектам недвижимости. Плановые цены продаж обновляются по мере изменения рыночных условий.

Себестоимость объектов недвижимости определяется путем умножения коэффициента эффективности на стоимость продажи этого объекта недвижимости. В аналогичном порядке в момент определения финансового результата от строительства объекта формируется

себестоимость оставшихся объектов недвижимости, по которым не были заключены ДДУ и по которым организацией ещё не зарегистрировано право собственности.

Корректировка себестоимости ранее принятых к учёту в составе готовой продукции построенных объектов недвижимости на дату расчёта финансового результата не производится.

По объектам недвижимости, проданным по ДДУ, определяет финансовый результат (экономия) по строительству в виде превышения сумм целевого финансирования участников долевого строительства по ДДУ над полученной себестоимостью реализованных объектов недвижимости.

Себестоимость не проданных объектов недвижимости отражается по позиционно на сч. «43 Готовая продукция» и формирует в Бухгалтерском балансе показатель по строке 1210 «Запасы». Затраты на строительство, относящиеся к себестоимости объектов недвижимости, учитываемых в составе готовой продукции, списываются со счёта 20 «Основное производство» в дебет счёта 43 «Готовая продукция».

4. Информация для обеспечения сопоставимости данных

4.1 Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

Изменений в учетную политику организации, которые могли оказать влияние на достоверность отчетности, не было.

5. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

5.1 Основные средства (стр. 1150)

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные (Таблицы 3, 4, 5, 6):

Таблица 3

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифициро			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025	-	-	850	-	-	(340)	-	-	-	-	-	850	(340)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	850	-	-	(340)	-	-	-	-	-	850	(340)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Таблица 4

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)	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная)	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	6 780	(2 572)	677	-	-	(3 432)	-	-	-	7 457	(6 004)
	За 2024 г.	-	-	6 780	-	-	(2 572)	-	-	-	6 780	(2 572)
в том Земельные участки (ППА)	За 2025 г.	6 780	(2 572)	677	-	-	(3 432)	-	-	-	7 457	(6 004)
	За 2024 г.	-	-	6 780	-	-	(2 572)	-	-	-	6 780	(2 572)

Таблица 5

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	1 963	4 208	-
в том числе: Земельные участки (ППА)	1 453	4 208	-
Другие виды основных средств	510	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

Таблица 6

Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной деятельности)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	850	-	-	(850)	-	-
	За 2024 г.	29 243	-	1 839	-	(24 302)	(6 780)	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	850	-	-	(850)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
ОНС-Новосибирская обл., г. Новосибирск,	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	24 302	-	-	-	(24 302)	-	-	-
Земельные участки (в аренде)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 941	-	1 839	-	-	(6 780)	-	-

Информация об основных средствах, в отношении которых имеются ограничения использования (находящихся в залоге), представлена в таблице 7.

Таблица 7

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	25 755	28 510	-

5.2 Запасы (ст. 1210 Баланса)

Данные об авансах (предварительной оплате), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов, включены в состав показателя строки бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность» и составляют (Таблица 8):

Таблица 8

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Авансы, выданные в связи с приобретением (созданием) запасов	82091	15657	-
Итого	**82091**	**15657**	**-**

Состав запасов приведен ниже в Таблице 9:

Таблица 9

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.	244 057	-	337 764	(2 533)	-	-	X	X	579 288	-
	За 2024 г.	354	-	243 873	(170)	-	-	X	X	244 057	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	4 646	(133)	-	-	(4 513)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	4 020	(170)	-	-	(3 850)	-	-	-
Затраты на строительство	За 2025 г.	244 057	-	333 118	(2 400)	-	-	4 513	-	579 288	-
	За 2024 г.	354	-	239 853	-	-	-	3 850	-	244 057	-

5.3 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 10):

Таблица 10

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	15 727	-	96 180	-	(3 813)	-	-	-	108 094	-
	За 2024 г.	-	-	196 685	-	(180 958)	-	-	-	15 727	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	За 2025 г.	15 657	-	70 180	-	(3 746)	-	-	-	82 091	-
	За 2024 г.	-	-	196 539	-	(180 882)	-	-	-	15 657	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	67	-	25 998	-	(67)	-	-	-	25 998	-
	За 2024 г.	-	-	67	-	-	-	-	-	67	-
Расчеты по ЕНС (прочая задолженность)	За 2025 г.	3	-	2	-	-	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	-	-	79	-	(76)	-	-	-	3	-
Итого	За 2025 г.	15 727	-	96 180	-	(3 813)	-	-	X	108 094	-
	За 2024 г.	-	-	196 685	-	(180 958)	-	-	X	15 727	-

Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается с учетом налога на добавленную стоимость.

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на авансы выданные, это связано с порядком оплаты, согласно заключенным договорам.

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

5.4 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

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

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

На 31.12.2025 доля в уставном капитале ООО «СЗ «Стройтех» в размере 10000 руб., принадлежащая единственному участнику Савельеву Владиславу Ивановичу, находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» согласно договора залога: 54/17-Н/54-2024-5-282 от 17.05.2024.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году получен убыток в размере (17509) тыс. руб.

В предыдущем году убыток составил (3270) тыс. руб. Убыток связан с тем, что финансовый результат от выполнения функций застройщика рассчитывается после ввода МКД в эксплуатацию и по факту передачи 100% объектов долевого строительства, как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Согласно Устава Общества, Участник ООО имеет право:

-Участвовать в управлении делами Общества, в том числе путем участия в Общих собраниях участников, лично либо через своего представителя.

- Получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией.

- Принимать участие в распределении прибыли.

- Избирать и быть избранным в органы управления и контрольные органы Общества.

- Знакомиться с протоколами Общего собрания и делать выписки из них.

- Получать в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

- Обжаловать в соответствующие органы Общества действия должностных лиц Общества.

- Вносить предложения по повестке дня, отнесенные к компетенции Общего собрания участников.

- Выйти из Общества путем отчуждения доли Обществу независимо от согласия других его участников или Общества с выплатой ему действительной стоимости его доли или выдачей ему в натуре имущества такой же стоимости с согласия этого участника Общества.

Любые соглашения участников Общества, направленные на ограничение прав любого другого участника по сравнению с правами, предоставляемыми действующим законодательством, ничтожны.

Учредители (участники) Общества вправе заключить договор об осуществлении прав участников Общества, по которому они обязуются осуществлять определенным образом свои права и (или) воздерживаться от осуществления указанных прав, в том числе голосовать определенным образом на Общем собрании участников Общества, согласовывать вариант голосования с другими участниками, продавать долю или часть доли по определенной данным договором цене и (или) при наступлении определенных обстоятельств либо воздерживаться от отчуждения доли или части доли до наступления определенных обстоятельств, а также осуществлять согласованно иные действия, связанные с управлением Обществом, с созданием, деятельностью, реорганизацией и ликвидацией Общества.

5.5 Заемные средства (ст. 1410 Баланса)

Долгосрочные кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 11).

Таблица 11

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате	проценты,	погашено	на доходы		
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	268 032	-	-	-	-	(244 126)	23 906
	За 2024 г.	-	268 032	-	-	-	-	268 032
Долгосрочные займы	За 2025 г.	9 412	-	-	(3 853)	-	-	5 559
	За 2024 г.	35 124	2 340	-	(28 052)	-	-	9 412
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	19 956	-	72 326	-	-	-	92 282
	За 2024 г.	332	-	19 624	-	-	-	19 956
Итого	За 2025 г.	297 400	-	72 326	(3 853)	-	(244 126)	121 747
	За 2024 г.	35 456	270 372	19 624	(28 052)	-		297 827

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 72326 тыс. руб.

Долгосрочная задолженность по кредитам Общества состоит из:

-задолженности по кредиту ПАО «Сбербанк России» в сумме 23906 тыс.руб. по кредитному договору №440B00TP5 от 13 мая 2024, срок гашения: 17109 тыс.руб. - 28.03.2027, 6797 тыс. руб. – 28.06.2027.

-задолженности по процентам за кредит ПАО «Сбербанк России» в сумме 90222 тыс.руб. по кредитному договору №440B00TP5 от 13 мая 2024, срок гашения: 28.06.2027.

Задолженность по займам составляет:

- ООО «СЗ «Астра» в сумме 1018 тыс. руб. срок гашения 31.12.2030, сумма начисленных процентов 2060 тыс.руб.

- ООО «Расцветай инвест» в сумме 4540 тыс. руб. срок гашения 31.12.2030.

5.6 Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Информация о прочих долгосрочных обязательствах Общества приведена в Таблице 12.

Таблица 12

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате	проценты,	погашено	на доходы		
в том числе:								
Расчеты по аренде	За 2025 г.	427	-	-	-	-	(427)	-
(обязательства по ППА)	За 2024 г.	-	1 116	-	-	-	(689)	427

5.7 Краткосрочные обязательства

В разделе бухгалтерского баланса «Краткосрочные обязательства» отражены следующие виды обязательств:

- Заемные средства (ст. 1510), предоставленные Обществу,
- Кредиторская задолженность (ст. 1520),
- Оценочные обязательства (ст. 1540),
- Прочие краткосрочные обязательства (ст.1550).

В таблице 13 представлены данные о составе и изменениях Краткосрочных заемных средств Общества (Ст. 1510).

Таблица 13

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	проценты,	погашено	на доходы		
Краткосрочные кредиты	За 2025	-	416 763	-	-	-	244 126	660 889
	За 2024	-	-	-	-	-	-	-

Краткосрочная задолженность по кредитам Общества включает задолженность по кредиту ПАО «Сбербанк России» в сумме 660889 тыс.руб. по кредитному договору №440B00TP5 от 13 мая 2024, срок гашения: 28.12.2026.

Уплата начисленных процентов производится единовременно в дату полного погашения задолженности по кредиту (28.06.2027).

Данные о кредиторской задолженности (Ст. 1520) отражены в таблице 14.

Таблица 14

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате	проценты,	погашено	на доходы		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	6 410	3 228	-	(5 276)	-	-	4 362
	За 2024 г.	-	230 801	-	(224 391)	-	-	6 410
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	111	-	-	-	-	111
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	3	-	-	-	-	-	3
	За 2024 г.	-	59	-	(56)	-	-	3
Расчеты по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	23	-	(23)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	6 413	3 339	-	(5 276)	-		4 476
	За 2024 г.	-	230 883	-	(224 470)	-		6 413

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства (Ст. 1540) (Таблица 15):

Таблица 15

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	2	18	(9)	-	11
	За 2024 г.	-	2	-	-	2
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	2	18	(9)	-	11
	За 2024 г.	-	2	-	-	2

Прочие краткосрочные обязательства, отраженные по строке 1550, отражены ниже:

Таблица 16

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате	проценты,	погашено	на доходы		
Расчеты по аренде (обязательства по ППА)	За 2025 г.	762	678	-	(1 299)	-	427	568
	За 2024 г.	-	723	-	(650)	-	689	762

6. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

6.1 Прочие расходы

Прочие расходы представлены следующими статьями (Таблица 17):

Таблица 17

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	160	204
Субсидии на ипотеку	17048	4086
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	-	2
Штрафы, пени и неустойки	3	-
Прочие расходы	4560	-
Итого	**21771**	**4292**

6.2 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом (Таблица 18):

Таблица 18

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	(21771)	(4292)
2. Ставка налога на прибыль, %	(25)	(20)
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	5443	858
4. Постоянный налоговый расход (доход)	(1181)	(40)
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	4262	818
6. Отложенный налог на прибыль	4262	1022
в том числе:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	4262	818
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	0	204
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	0	0
7. Прочее	0	0
8. Текущий налог на прибыль	**0**	**0**

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном году отсутствует. Основными причинами отсутствия налогооблагаемой базы за отчетный год является превышение прочих расходов над доходами. Отложенный налог связан с отсутствием прибыли в текущем периоде и переносом убытка на будущее. Общество сможет использовать перенесенный убыток в будущем для уменьшения налогооблагаемой прибыли.

7. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных поступлений Общества за отчетный год составила 418994 тыс. руб., из которых:

– денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 418994 тыс. руб.

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (Таблица 19):

Таблица 19

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций	-	-
в том числе		
Прочие поступления	-	-
Прочие платежи по текущим операциям	**73 879**	**31 158**
в том числе		
НДС (оплаченный поставщикам в стоимости сырья, материалов, работ, услуг)	48 514	31 125
Услуги банка	60	25
Оплата за переуступку права требования	24948	
Иные налоги и сборы	357	8
Прочие поступления от инвестиционных операций	-	-
в том числе	-	-
Прочие платежи по инвестиционным операциям	-	-
в том числе	-	-
Прочие поступления от финансовых операций	-	-
в том числе	-	-
Прочие платежи по финансовым операциям	**1 423**	**5 525**
в том числе		
Погашение задолженности за ППА	1 423	945
Премия за покупку опциона	-	4 580

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 8 Пояснений.

Информация о размещенных в пользу Общества денежных средствах на счетах эскроу по заключенным договорам участия в долевом строительстве, которые подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, представлена в пункте 9 Пояснений.

8. Связанные стороны

8.1 Перечень связанных сторон

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже (Таблица 20).

Таблица 20

№	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в Уставном капитале	Вид деятельности
1	ООО "Агат" ИНН 5402067163	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович,	71.12.2 Деятельность заказчика-

			100 %	застройщика, генерального подрядчика
2	ООО "Адажио" ИНН 5406842230	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
3	ООО "Ажур" ИНН 5406839501	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
4	ООО "Акцент" ИНН 5406842180	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
5	ООО "Алтын" ИНН 9103106911	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
6	ООО "Ареал" ИНН 5406837279	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
7	ООО "Ария" ИНН 5406839491	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
8	ООО "Арфа" ИНН 9103106862	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
9	ООО "Веритас" ИНН 5406823685	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
10	ООО "Виола" ИНН 5402066530	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика,

				генерального подрядчика
11	ООО "Герань" ИНН 5405042262	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
12	ООО "Декада" ИНН 5406842254	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
13	ООО "Дуэт" ИНН 5406842293	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
14	ООО "Изобилие" ИНН 5406839607	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
15	ООО "Калина" ИНН 5406808870	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
16	ООО "Камео" ИНН 5406808447	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
17	ООО "Композиция" ИНН 5402066794	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
18	ООО "Комфорт" ИНН 5406815973	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
19	ООО "Космея" ИНН 5402064973	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального

				подрядчика
20	ООО "Литера" ИНН 5406837254	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
21	ООО "Медуница" ИНН 5406839580	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
22	ООО "Мелодия" ИНН 5406842215	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
23	ООО "Мотив" ИНН 5406817040	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
24	ООО "Мускат" ИНН 5406839614	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
25	ООО "Нота" ИНН 5406839526	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
26	ООО "Олеандр" ИНН 5406837230	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
27	ООО "Олива" ИНН 5406817064	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
28	ООО "Опера" ИНН 5406846160	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

29	ООО "Прима" ИНН 5406842247	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
30	ООО "Проксима" ИНН 7723387874	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Серенада" - 99.99 % Савельев В.И. - 0.01 %	68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
31	ООО "Протея" ИНН 5406817025	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
32	ООО "Расцветай Инвест" ИНН 5406804361	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	69.10 Деятельность в области права
33	ООО "Светлица" ИНН 5406846185	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
34	ООО "Серенада" ИНН 5402064998	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
35	ООО "СЗ "Аквамарин" ИНН 5402063793	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
36	ООО "СЗ "Аккорд" ИНН 5402058602	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
37	ООО "СЗ "Антей" ИНН 5406817032	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
38	ООО "СЗ "Астра" ИНН 5406808983	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой	Савельев Владислав	71.12.2 Деятельность

		принадлежит общество	Иванович, 100 %	заказчика-застройщика, генерального подрядчика
39	ООО "СЗ "Бирюза" ИНН 5402063803	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
40	ООО "СЗ "Верба" ИНН 5406837261	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
41	ООО "СЗ "Вербена" ИНН 5407982536	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
42	ООО "СЗ "Гармония" ИНН 5406816046	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
43	ООО "СЗ "Гвоздика" ИНН 5405043058	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
44	ООО "СЗ "Глория" ИНН 5406816293	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
45	ООО "СЗ "Гортензия" ИНН 5405032120	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
46	ООО "СЗ "Диадема" ИНН 5406823702	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
47	ООО "СЗ "Иволга" ИНН 5406807394	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович,	71.12.2 Деятельность заказчика-

			100 %	застройщика, генерального подрядчика
48	ООО "СЗ "Изумруд" ИНН 5406817057	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
49	ООО "СЗ "Импульс" ИНН 5406806841	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
50	ООО "СЗ "Индиго" ИНН 5406839519	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
51	ООО "СЗ "Ирис" ИНН 5406808951	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
52	ООО "СЗ "Камелия" ИНН 5406814909	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
53	ООО "СЗ "Капитель" ИНН 5406823759	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
54	ООО "СЗ "Коралл" ИНН 9103107190	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
55	ООО "СЗ "Лаванда" ИНН 5405046468	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
56	ООО "СЗ "Лагуна" ИНН 5406837247	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика,

				генерального подрядчика
57	ООО "СЗ "Лира" ИНН 5402067188	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
58	ООО "СЗ "Магнолия" ИНН 5405030179	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
59	ООО "СЗ "Мелисса" ИНН 5406819537	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
60	ООО "СЗ "Монблан" ИНН 5406816303	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
61	ООО "СЗ "Октава" ИНН 5402064980	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
62	ООО "СЗ "Оникс" ИНН 5402066787	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
63	ООО "СЗ "Поэзия" ИНН 5406839597	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
64	ООО "СЗ "Премьера" ИНН 5406816039	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
65	ООО "СЗ "Расцветай На Красном" ИНН 5406655430	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика,

				генерального подрядчика
66	ООО "СЗ "Расцветай На Обской" ИНН 5405025980	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
67	ООО "СЗ "Сакура" ИНН 5406655367	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
68	ООО "СЗ "Темпо" ИНН 5402066547	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
69	ООО "СЗ "Эдельвейс" ИНН 5406806094	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
70	ООО "СЗ "Эллада" ИНН 5406819520	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
71	ООО "СЗ "Янтарь" ИНН 5402063761	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
72	ООО "Симметрия" ИНН 5406837293	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
73	ООО "Сирень" ИНН 5405030228	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
74	ООО "Соната" ИНН 5402047640	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального

				подрядчика
75	ООО "Тандем" ИНН 5406820726	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
76	ООО "Тоника" ИНН 5402066554	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
77	ООО "Флора" ИНН 5402067156	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
78	ООО "Элегия" ИНН 5406839533	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
79	ООО "Элида" ИНН 5406821261	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
80	ООО "Этюд" ИНН 5406837303	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
81	ООО "Яшма" ИНН 5406820638	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
82	ООО "ВЕРЕС" ИНН 5406846234	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
83	ООО "ВОЛНА" ИНН 5406846227	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

84	ООО "ГОРИЗОНТ ПЕРСПЕКТИВЫ" ИНН 5405020082	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Расцветай Инвест" - 99.9% ООО Половников Глеб Борисович - 0.1%	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
85	ООО "Заря" ИНН 5406846210	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
86	ООО "КАРАВЕЛЛА" ИНН 9103107369	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
87	ООО "КАРАТ" ИНН 9103107351	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
88	ООО "Лазурит" ИНН 9103107320	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
89	ООО "ПАРУС" ИНН 9103107337	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
90	ООО "Пион" ИНН 9723252870	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
91	ООО "ПрофСтрой" ИНН 5403347276	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Расцветай Инвест" - 99.9% ООО Половников Глеб Борисович - 0.01%	41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
92	ООО "Расцветай на Маркса" ИНН 5405491853	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Расцветай Инвест" - 98.9% ООО "СЗ" Акация на Лежена -	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

			1.1 % Половников Глеб Борисович - 0.1%	
93	ООО "РАСЦВЕТАЙ" ИНН 5406846026	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
94	ООО "СВЕТЛЫЙ БЕРЕГ" ИНН 5024252670	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
95	ООО "СЗ "АКАЦИЯ НА ВАТУТИНА" ИНН 5407972489	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Расцветай Инвест" - 99.9% ООО Половников Глеб Борисович - 0.1%	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
96	ООО "СЗ "АКАЦИЯ НА ЛЕЖЕНА" ИНН 5405031253	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Расцветай Инвест" - 99.9% ООО Половников Глеб Борисович - 0.01%	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
97	ООО "СЗ "Вилла Маяк" ИНН 9103003190	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Элида" - 99.99% Половников Глеб Борисович - 0.01%	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
98	ООО "СЗ "ДОМ НА ШАМШИНЫХ" ИНН 5405041149	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Расцветай Инвест" - 99.9% ООО Половников Глеб Борисович - 0.1%	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
99	ООО "СЗ "КАПЕЛЛА" ИНН 9103106319	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

100	ООО "СЗ "ОРИОН" ИНН 5406808944	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Расцветай Инвест" - 99.9% ООО Половников Глеб Борисович - 0.01%	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
101	ООО "СЗ "Расцветай На Гоголя" ИНН 5406792941	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Расцветай Инвест" - 98.9% ООО "СЗ" Акация на Лежена - 1.1 % Половников Глеб Борисович - 0.1%	43.11 Разборка и снос зданий
102	ООО "СЗ "РАСЦВЕТАЙ НА ЯДРИНЦЕВСКОЙ" ИНН 5405020653	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Расцветай Инвест" - 99.9% ООО Половников Глеб Борисович - 0.1%	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
103	ООО "СЗ "ФИНИСТ" ИНН 9103106220	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
104	ООО "СТРОЙКОМПЛЕКТПРОМ" ИНН 5405063706	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
105	ООО "ФИАЛА" ИНН 5406846202	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
106	ООО "Фрегат" ИНН 9103107344	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

107	ООО "Центр Специальной Подготовки" ИНН 5406833080	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
108	ООО «СЗ «Камертон» ИНН 5405056593	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Половников Глеб Борисович - 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
109	ООО "СОСНОВЫЙ ЛЕС" ИНН 9723257780	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	ООО "Расцветай Инвест" - 100%	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета, путем зачета встречных обязательств. С большинством связанных сторон Общества заключены договоры займа. Так же связанными сторонами являются:

Половников Глеб Борисович – Директор;

Савельев Владислав Иванович – бенефициарный владелец Общества.

8.2 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).

Таблица 21

Вид операции	Наименование	Вид связанных сторон	Срок расчетов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Получение займов	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество	31.12.2030	-	2 290
Итого				**-**	**2 290**
Начисление процентов по полученным займам	ООО «СЗ «Астра»	другое связанное общество	31.12.2030	4	1 723
Итого				**4**	**1 723**
Возврат займов	ООО «СЗ «Астра»	другое связанное общество	31.12.2030	6 084	28 000
Итого				**6 084**	**28 000**
Поступление услуг	ООО «Тандем»	другое связанное общество		283	158
Поступление услуг	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество		5 922	1 064
Итого				**6 205**	**8 871**
Прочие расчеты (дебиторская задолженность)	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество		25 198	-
Прочие расчеты (дебиторская задолженность)	ООО «СЗ «Аквамарин»	другое связанное общество		800	-
Итого				**25 998**	**-**

Прочие расчеты (кредиторская задолженность)	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество		24 948	-
Итого				**24 948**	**-**
Предоставление займа	Савельев Владислав Иванович	бенефициарный владелец	31.12.2027	24 948	-
Итого				**24 948**	**-**

8.3 Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже (Таблица 22):

Таблица 22

Показатель	Наименование	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Дебиторская задолженность в том числе:		**25 998**	**79**	**-**
1.1. Дебиторская задолженность за услуги и прочие операции (в т.ч. НДС):		**1 050**	**79**	
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «СЗ «Аквамарин»	250	-	-
другое связанное общество	ООО «СЗ «Расцветай на Красном»	800	-	-
другое связанное общество	ООО «Тандем»	-	79	-
1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам (включая проценты):		**24 948**	-	-
в том числе по связанным сторонам:				
бенефициарный владелец	Савельев Владислав Иванович	24 948	-	-
2. Кредиторская задолженность в том числе:		**8 057**	**12 919**	**35 454**
2.1. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):		**7 618**	**11 468**	**35 454**
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «СЗ «Астра»	3 078	9 158	35 434
другое связанное общество	ООО «Расцветай Инвест»	4 540	2 310	20
2.2. Кредиторская задолженность за услуги и прочие операции (в т.ч. НДС):		**439**	**1 451**	**-**
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «Тандем»	51	-	-
другое связанное общество	ООО «Расцветай Инвест»	388	1 015	-

8.4 Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

Резервы по сомнительным долгам между связанными сторонами не создавались в связи с отсутствием сомнительной задолженности

8.5 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и другими связанными обществами, а также с основным обществом представлена ниже (Таблица 23):

Таблица 23

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.	
		С другими связанными обществами	
		Отчетный год	Предыдущий год
Денежные потоки от текущих операций			
Платежи – всего	4120		
в том числе поставщикам:	4121	(6 849)	(7742)
ООО «Тандем»	4121	(179)	(268)
ООО «Расцветай Инвест»	4121	(6 670)	(261)
в том числе прочие платежи:	4129		
ООО «Расцветай Инвест»	4129	(24 948)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	**4100**	**(31 797)**	**(7742)**
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	2 230	2290
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 230	2290
ООО «Расцветай Инвест	4311	2 230	2290
Платежи – всего	4320	(6 084)	(28000)
в том числе:			
Погашение займа ООО «СЗ «Астра»	4323	(6 084)	(28000)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	**4300**	**(3 854)**	**(25710)**
Сальдо денежных потоков за отчетный период	**4400**	**(35 651)**	**(23420)**

8.6 Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются директор, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

В 2025 г Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 185 тыс. руб., в том числе (таблица 24):

Таблица 24

Перечень вознаграждений	2025, тыс. руб.	2024, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения:	**185**	**30**
в том числе:		
Оплата труда	142	23
Отчисления во внебюджетные фонды	43	7
Премии по итогам работы за год	-	-
Прочие краткосрочные выплаты (премии)	-	-
Итого	**185**	**30**

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу в 2025 году не выплачивались.

9. Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже (Таблица 25):

Таблица 25

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	366 306	93 521	-
в том числе: на счетах Эскроу	366 306	93 521	-

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (Таблица 26):

Таблица 26

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
«Многоэтажный жилой дом № 1 (по генплану)»	4 квартал 2026	366 306
Итого		366 306

Не внесенные в срок платежи по обязательствам участниками договоров долевого участия на 31.12.2025г отсутствуют.

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице (Таблица 27):

Таблица 27

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Выданные - всего	864 935	864 909	-
в том числе: залог аренды и ОНС	146 812	146 812	-
обеспечительный платеж в пользу ООО "ТАНДЕМ"	26	-	-
залог имущественных прав на объекты будущей недвижимости	718 097	718 097	

10. Условные факты хозяйственной деятельности

10.1. Лицензии

Лицензии для осуществления деятельности не требуются.

10.2. 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, 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.

10.3 Судебные разбирательства

На конец отчетного года Общество не является участником судебных разбирательств.

10.4 Страхование

Обществом застрахованы в значительном объеме строительно-монтажные работы на период строительства объекта: «Многоэтажный жилой дом №1 (по генплану)» по ул. Оловозаводская в Кировском районе города Новосибирск, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:052881:9.

10.5 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.

10.6 Условные активы и условные обязательства

Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

10.7. 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.

10.8 Прекращаемая деятельность

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

10.9 Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

10.10. 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.

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 практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

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.

Кредитные риски

Кредитные риски, связанные с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств отсутствуют.

Риск ликвидности

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

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств.

Правовые риски

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

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

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.

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. Основной объем реализации приходится на Новосибирский 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.

Политические риски

В 2025 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации и осуществления аудита бухгалтерской отчетности.

Российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Данная ситуация привела к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Геополитическая ситуация приводит к тому, что российскому бизнесу придется работать в сложных условиях с учетом различных ограничений.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

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.

11. 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.

По состоянию на конец отчетного года у Общества сложились отрицательные чистые активы в сумме 20 766 тыс. руб. (на конец предыдущего года отрицательные чистые активы в сумме 3 257 тыс. руб., на конец 2023 года положительные чистые активы в сумме 13 тыс. руб.).

В 2025 году Обществом получен убыток в размере 17 509 тыс. руб., за 2024 год – 3 270 тыс. руб.

Основной причиной сложившейся ситуации является специфика деятельности Общества, связанная с признанием дохода по окончании строительства в целом.

Отрицательные денежные потоки от текущей деятельности составили: за 2025 год – 412 777 тыс. руб., за 2024 год – 235 530 тыс.руб.

Отрицательное сальдо денежных потоков от текущей деятельности за 2024 и за 2025 гг. носит временный характер и связано со спецификой деятельности Общества. Общество производит текущие платежи, связанные с реализацией объекта строительства.

Руководство полагает, что изложенные выше факты не окажут значительного негативного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем. По окончанию строительства объектов будет определен финансовый результат, в результате которого Общество планирует получить прибыль, что приведет к росту чистых активов и возникновению положительных денежных потоков от текущей деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

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

12. 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 отчетности за отчетный год, отсутствуют.

13. Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом крупные сделки не заключались.

Директор
ООО «СЗ «Стройтех» Г.Б.Половников

28.03.2026