ПОЯСНЕНИЯ К
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО «Специализированный застройщик «Расцветай на Красном»

ЗА 2025 ГОД

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности

ООО «СЗ «Расцветай на Красном»

за 2025 год,

составленной в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета и принципами непрерывности

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Расцветай на Красном»
Сокращенное название:	ООО «СЗ «Расцветай на Красном»
ИНН:	5406655430
ОГРН:	1105476104084
Государственная регистрация:	30.12.2010
Юридический адрес:	630099, г. Новосибирск, ул. Военная, д. 2
Почтовый адрес:	630099, г. Новосибирск, ул. Военная, д. 2
Телефон / факс:	8962-838-64-97
Адрес в сети Интернет:	гкрасцветай.рф

2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года	4 человека
По состоянию на 31 декабря 2024 года	6 человек
По состоянию на 31 декабря 2023 года	6 человек

3. Основные виды деятельности Общества

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

4. Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «Расцветай на Красном» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 30 декабря 2010 года, основной государственный регистрационный номер 1105476104084
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5406655430
Код причины постановки на учет (КПП): 540701001
Правовое положение ООО «СЗ «Расцветай на Красном» порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников ООО «СЗ «Расцветай на Красном»» 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) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) 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.
Показатели в настоящих пояснениях представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное.

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.

В связи с тем, что Общество состоит из одного участника, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания участников общества, принимаются единственным участником Общества единолично и оформляются письменно.

Уставный капитал ООО «СЗ «Расцветай на Красном» составляет 10 тыс. рублей.

Согласно п. 5.2 Устава Общества Участник имеет право:

- участвовать в управлении делами Общества, в том числе путём 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 расчётов с кредиторами, или его стоимость;

- вносить предложения по повестке дня, отнесенные к компетенции Общего собрания участников;

- выйти из Общества путём 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.

Информация об участниках ООО «СЗ «Расцветай на Красном» по состоянию на 31 декабря 2025 г. приведена в таблице ниже:

Таблица 1

Наименование участников	**Доля в УК (%)**	**Номинальная стоимость, руб.**	**Обременение залогом**
Савельев Владислав Иванович	100	10 000	Доля участника находится в залоге по договору с АО «БАНК ДОМ.РФ»
ИТОГО		10 000	

Единоличным исполнительным органом Общества по состоянию на конец отчетного периода является генеральный директор (решение единственного участника от 12.05.2023). Срок полномочий 5 лет (Таблица 2):

Таблица 2

ФИО	Должность
Половников Глеб Борисович	Генеральный директор

7. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

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

Общество осуществляет строительство объектов: **«Многоквартирные дома смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска», расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:032685:4222.**

8. Дочерние и зависимые общества

Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет

2. Учетная политика

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

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора №12 от 24.12.2024г, 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 ведется по автоматизированной форме, которая основана на применении электронно-вычислительной техники. Ведение учета осуществляется с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета «1С: Предприятие», конфигурация: «Бухгалтерия предприятия КОРП, редакция 3.0»

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:

2.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

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

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 и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

После признания в бухгалтерском учете объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

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.

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

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.

2.2. 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 могла 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;

- ставка процента, информация по которой получена Обществом по запросу в кредитное учреждение о процентной ставке для Общества в случае привлечения кредита на текущий момент. По этой информации определяется рыночная ставка и оцениваются финансовые обязательства.

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.

Применение права не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в вышеназванных случаях возможно при одновременном выполнении следующих условий:

а) 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;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

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

2.3 Финансовые вложения

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

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

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

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

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

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

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

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

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

2.4 Запасы

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

Незавершенное производство (НЗП) включает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе запасов.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

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. 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, отражаются на счете 10 «Материалы» до их момента передачи в эксплуатацию.

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.

2.5 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.

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

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

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.

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).

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

В 2025 году резерв по сомнительным долгам не создавался, так как сомнительная задолженность отсутствует.

2.6 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.

2.7 Заемные средства

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.

Расходы по займам и кредитам, к которым относятся проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), в бухгалтерском учете отражаются обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

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.

2.8 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 по истечению шесть месяцев с момента ввода объекта долевого строительства 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.

2.9 Расходы

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

В составе расходов по обычным видам деятельности являются прямые расходы, которыми являются затраты, связанные с содержанием застройщика.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, проценты и обслуживание заемных и кредитных средств, которые не используются для строительства объекта долевого участия, штрафы, пени, и прочие расходы.

Прочие доходы и расходы отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто. Свернуто Обществом показываются:

- все положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы от предоставления имущества в аренду и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение запасов, резервы сомнительных долгов), а также оценочных обязательств одного вида.

2.10 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.

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.

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

Моментом признания и отражения в учете финансового результата является шесть месяцев с момента ввода объекта долевого строительства 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.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта является шесть месяцев с момента ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора.

2.11 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.

2.12 Оценочные обязательства

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

–из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;

- 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.

Если какое-либо из этих условий не выполняется, оценочное обязательство не отражается на счетах бухгалтерского учета, а раскрывается в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве условного 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".

Уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательства, признается вероятным, если более вероятно (более 50%), чем нет, что такое уменьшение произойдет. Вероятность уменьшения экономических выгод оценивается по каждому обязательству в отдельности, за исключением случаев, когда по состоянию на отчетную дату существует несколько обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности, которые Общество оценивает в совокупности. При этом, несмотря на то что уменьшение экономических выгод организации по каждому отдельному обязательству может быть маловероятным, уменьшение экономических выгод в результате исполнения всей совокупности обязательств может быть достаточно вероятным.

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 (в случае их возникновения в соответствии с п. 2.10.2 настоящей Учетной политики).

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 продукции однородной по виду (характеру), которые оцениваются в совокупности.

Порядок формирования оценочного обязательства (резерва) под гарантийный ремонт:

- определяется как 1% от 2 главы сводно-сметного расчета на дату формирования финансового результата.

Порядок использования оценочного обязательства (резерва).

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 расходов по обычным видам деятельности.

Порядок корректировки оценочного обязательства (резерва) по итогам года.

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

Оценочное обязательство по предстоящим расходам на оплату отпусков работников.

Общество создает в бухгалтерском учете резерв предстоящей оплаты отпусков работников.

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 Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования с применением тарифов страховых взносов, установленных на следующий календарный год.

2.13 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. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более, чем на 91 день), депозиты до востребования, векселя крупных стабильных банков.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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 отражаются записью: Дебет счета 76 Кредит счета 86. 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».

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете на счете 20 «Основное производство».

Затраты, связанные с содержанием застройщика, отражаются на счете 20 «Основное производство».

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.

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

В момент передачи объектов строительства участникам долевого строительства списание их стоимости 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.

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»

Момент завершения формирования себестоимости МКД - шесть месяцев с момента ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию.

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 МКД, стоимость которых была сформирована ранее, 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).

Доходы и расходы в виде положительных и отрицательных курсовые разниц, возникшие в ходе операций по приобретению имущества, земельных участков или иных материальных ценностей, напрямую связанных с возведением объектов строительства, отражают в бухгалтерском учете на счете 20.01.1 «Основное производство» в составе расходов застройщика, не позднее последнего календарного дня года, в котором было получено разрешение на строительство.

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

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.1 Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

Изменений в учетную политику организации, которые могли оказать влияние на достоверность отчетности, а также изменений в связи с применением новых законодательных актов не было.

Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

4.1 Финансовые вложения (стр. 1170 Баланса)

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в отчетном периоде отсутствовали.

Информация о займах, предоставленных другим организациям, представлена ниже (Таблица 3):

Таблица 3

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	85 945	-	113 657	-	-	-	-	-	199 602	-
	За 2024 г.	85 945	-	-	-	-	-	-	-	85 945	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	85 945	-	113 657	-	-	-	-	-	199 602	-
	За 2024 г.	85 945	-	-	-	-	-	-	-	85 945	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	85 945	-	113 657	-	-	-	-	-	199 602	-
	За 2024 г.	85 945	-	-	-	-	-	-	-	85 945	-

4.2 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 4):

Таблица 4

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	161 672	179 295	277 812
Итого	**161 672**	**179 295**	**277 812**

Состав запасов (ст. 1210 Баланса) приведен ниже в Таблица 5:

,

Таблица 5

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				
Запасы - всего	За 2025 г.	2 882 234	-	1 510 098	(67 350)	-	-	X	4 324 982	-
	За 2024 г.	4 428 079	-	1 776 986	(3 322 831)	-	-	X	2 882 234	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	1 749	-	14 334	(14 493)	-	-	(766)	825	-
	За 2024 г.	965	-	8 933	-	-	-	(8 149)	1 749	-
Готовая продукция	За 2025 г.	114 093	-	7 435	(52 752)	-	-	-	68 777	-
	За 2024 г.	51 138	-	-	(3 313 556)	-	-	3 376 511	114 093	-
Земельные участки, здания под строительство	За 2025 г.	389 718	-	-	(105)	-	-	-	389 613	-
	За 2024 г.	398 994	-	-	(9 275)	-	-	-	389 718	-
Затраты на строительство	За 2025 г.	2 376 673	-	1 488 329	-	-	-	766	3 865 768	-
	За 2024 г.	3 976 982	-	1 768 053	-	-	-	(3 368 362)	2 376 673	-

Информация о запасах, находящихся в залоге, представлена ниже (Таблица 6):

Таблица 6

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	541 244	541 244	541 244
в том числе: залог земельных участков	541 244	541 244	541 244

4.3 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 7):

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 (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	перекласси фицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 492 668	-	62 344	-	(454 173)	-	-	-	1 100 838	-
	За 2024 г.	870 197	-	2 553 941	-	(1 931 470)	-	-	-	1 492 668	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	179 295	-	26 159	-	(43 782)	-	-	-	161 672	-
	За 2024 г.	277 812	-	1 208 181	-	(1 306 698)	-	-	-	179 295	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	32 252	-	29 571	-	(31 387)	-	-	-	30 436	-
	За 2024 г.	112 109	-	534 726	-	(614 583)	-	-	-	32 252	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 246 617	-	2 802	-	(376 066)	-	-	-	873 353	-
	За 2024 г.	470 086	-	776 531	-	-	-	-	-	1 246 617	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	34 137	-	-	-	(2 937)	-	-	-	31 200	-
	За 2024 г.	9 924	-	34 137	-	(9 924)	-	-	-	34 137	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	265	-	-	-	(265)	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	366	-	3 809	-	-	-	-	-	4 175	-
	За 2024 г.	-	-	366	-	-	-	-	-	366	-
Итого	За 2025 г.	1 492 668	-	62 344	-	(454 173)	-	-	X	1 100 838	-
	За 2024 г.	870 197	-	2 553 941	-	(1 931 470)	-	-	X	1 492 668	-

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

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками.

Это связано с порядком оплаты, согласно заключенным договорам с контрагентами.

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

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 8):

Таблица 8

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Депозиты	-	9 685	32 135
2. Расчетные счета	333	2 036	368
Итого	**333**	**11 721**	**32 503**
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	**11 721**	**32 503**	**966**
Остаток на конец года (стр. 4500)	**333**	**11 721**	**32 503**
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	**0**	**0**	**0**

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств».

4.5 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются (Таблица 9):

Таблица 9

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Страхование	66	40	87
Право пользования программным обеспечением	-	301	265
Итого	**66**	**341**	**352**

4.6 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

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

Уставный капитал Общества по состоянию на 3 отчётные даты составил 10 тыс. руб. и состоит из 100%-ной доли единственного участника. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на три отчётные даты составила:

- на 31.12.2025 – 2 011 803 тыс. руб.;
- на 31.12.2024 – 2 055 037 тыс. руб.;
- на 31.12.2023 – 872 685 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году был получен убыток, который составил (43 235) тыс. руб. в предшествующем отчётном периоде прибыль составила 1 682 352 тыс. руб. Основной причиной получения убытка в отчетном году является специфика деятельности Общества, связанная с признанием дохода по окончании строительства в целом. В основном, убытки общества связаны с расходами на оплату субсидий по ипотеки, которые Общество компенсирует банку за недополученные доходы, связанные с предоставлением кредитов дольщикам по пониженным ставкам.

4.7 Заемные средства (ст. 1410 Баланса)

Долгосрочные кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 9):

Таблица 10

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 262 962	1 443 772	-	(90)	-	(839 650)	2 866 994
	За 2024 г.	4 681 569	-	-	(2 418 607)	-	-	2 262 962
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	2 037 660	1 206 176	-	-	-	(783 335)	2 460 501
	За 2024 г.	4 279 409	-	-	(2 241 749)	-	-	2 037 660
Долгосрочные займы	За 2025 г.	44 376	1 200	-	(90)	-	-	45 486
	За 2024 г.	131 779	-	-	(87 403)	-	-	44 376
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	180 926	236 396	-	-	-	(56 315)	361 007
	За 2024 г.	270 381	-	-	(89 455)	-	-	180 926
Итого	За 2025 г.	2 262 962	1 443 772	-	(90)	-	(839 650)	2 866 994
	За 2024 г.	4 681 569	-	-	(2 418 607)	-	X	2 262 962

4.8 Заемные средства (ст. 1510 Баланса)

Краткосрочные кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 11):

Таблица 11

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	303 254	-	-	-	839 650	1 142 904
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	255 057	-	-	-	783 335	1 038 392
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	48 197	-	-	-	56 315	104 512
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	303 254	-	-	-	839 650	1 142 904
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в отчетном году отнесены в состав прочих расходов периода в размере 7 172 тыс. руб. в предшествующем отчётном периоде - 3 595 тыс. руб.

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 277 421 тыс. руб. в предшествующем отчётном периоде - 145 671 тыс. руб.

Сроки погашения полученных займов и кредитов представлены в таблице ниже:

Таблица 12

Кредиторы (Займодавцы)	Договор	Вид договора	Сумма задолженности на 31.12.2025г. (руб)	Срок погашения
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 1)	Кредитный договор	338 160 721,45	10.03.2028
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 3)	Кредитный договор	1 142 903 701,07	30.06.2026
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 4)	Кредитный договор	762 024 688,21	10.07.2028
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 5)	Кредитный договор	1 590 728 557,43	30.06.2028
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 10)	Кредитный договор	55 740 041,69	30.03.2029
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 12)	Кредитный договор	842 327,31	30.06.2030
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 17)	Кредитный договор	10 728 878,11	31.12.2027
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 18)	Кредитный договор	5 909 252,83	31.12.2027
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 19)	Кредитный договор	20 711 468,14	31.12.2027
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 21)	Кредитный договор	16 924 745,86	31.12.2027
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 22)	Кредитный договор	10 446 256,12	30.06.2028
АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90-096/КЛ-20 (сублимит 24)	Кредитный договор	9 196 022,26	10.07.2028
ООО «Расцветай Инвест»	Вексель РНК № 002 от 18.01.2023	Займ	1 805 000,00	30.06.2030
ООО «Расцветай Инвест»	Вексель РНК № 003 от 18.01.2023	Займ	11 070 000,00	30.06.2030
ООО «Расцветай Инвест»	Вексель РНК № 004 от 30.05.2023	Займ	1 236 000,00	30.06.2030
ООО «Расцветай Инвест»	Вексель РНК № 005 от 01.06.2023	Займ	100 000,00	30.06.2030
ООО «Расцветай Инвест»	Вексель РНК № 006 от 13.06.2023	Займ	165 000,00	30.06.2030
ООО «Расцветай	Дог. займа №	Займ	29 910 000,00	30.06.2030

Инвест»	27102022-З РИ-РнК от 27.10.2022 (без %)			
ООО «Расцветай Инвест»	Дог.Займа № 270825-РИ-РнК от 27.08.2025 (23%)	Займ	1 295 276,72	31.12.2028

Задолженность по кредитам привлеченным для долевого строительства на 31.12.2025г составляет 3 926 063 тыс.руб, по займам – 44 286 тыс. руб. в предшествующем отчётном периоде задолженность по кредитам -145 671 тыс. руб., по займам – отсутствовала.

4.9 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности учитываются следующие виды задолженности (Таблица 13)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате	проценты, штрафы и иные	погашено	на доходы		
Кредиторская задолженность - всего	За 2025 г.	459 614	31 258	-	(361 997)	-	-	128 875
	За 2024 г.	326 445	369 367	-	(236 198)	-	-	459 613
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	116 469	29 948	-	(71 153)	-	-	75 264
	За 2024 г.	52 792	77 064	-	(13 386)	-	-	116 469
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	168	-	-	(168)	-	-	-
	За 2024 г.	-	168	-	-	-	-	168
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	44 331	800	-	(28 963)	-	-	16 168
	За 2024 г.	85 330	184	-	(41 184)	-	-	44 331
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	6 903	47	-	(4 906)	-	-	2 044
	За 2024 г.	188 322	209	-	(181 628)	-	-	6 903
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	291 742	-	-	(256 807)	-	-	34 935
	За 2024 г.	-	291 742	-	-	-	-	291 742
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	464	-	-	-	-	464
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	459 614	31 258	-	(361 997)	-	X	128 875
	За 2024 г.	326 445	369 367	-	(236 198)	-	X	459 613

4.10 Оценочные обязательства (ст. 1540 Баланса)

Оценочные обязательства у Общества приведены ниже (Таблица 14):

Таблица 14

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	39 322	1 395	(10 094)	-	30 622
	За 2024 г.	19 952	20 156	(787)	-	39 322
в том числе: Резерв под гарантийные работы	За 2025 г.	38 241	-	(8 584)	-	29 657
	За 2024 г.	19 246	18 995	-	-	38 241
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 081	1 395	(1 510)	-	965
	За 2024 г.	707	1 161	(787)	-	1 081

4.11 Информация об исправлении бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2025

Внесены исправления по выявленным ошибкам за прошлые годы (Таблица 15):

Таблица 15

Наименование показателя	Сумма до исправления на 31.12.2023, тыс. руб.	Характер ошибки	Сумма корректировки на 31.12.2023, тыс. руб.	Сумма после исправления на 31.12.2023 после, тыс. руб.	Сумма до исправления на 31.12.2024, тыс. руб.	Характер ошибки	Сумма корректировки на 31.12.2024, тыс. руб.	Сумма после исправления на 31.12.2024 после, тыс. руб.
Запасы (Стр. 1210)	4 428 079	Некорректная классификация активов	-	4 428 079	2 882 234	Некорректная классификация активов	-	2 882 234
В т.ч. Материалы, в т.ч. здания, земельные участки	965	Некорректная классификация активов	398 994	399 959	1 749	Некорректная классификация активов	389 719	391 468
В т.ч. Затраты на строительство	4 375 976	Некорректная классификация активов	(398 994)	3 976 982	2 766 392	Некорректная классификация активов	(389 719)	2 376 673

В т.ч. Готовая продукция	51 138	Некорректная классификация активов	-	51 138	114 093			114 096
Дебиторская задолженность (Стр. 1230)	5 562 594	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(4 692 397)	870 197	3 353 416	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(1 860 748)	1 492 668
Итого по Разделу II (Строка 1200)	10 507 028	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(4 692 397)	5 814 631	6 591 737	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(1 860 748)	4 730 989
БАЛАНС (Стр. 1600)	10 593 069	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(4 692 397)	5 900 672	6 677 682	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(1 860 748)	4 816 934
Кредиторская задолженность (Стр. 1520)	-	-	-	-	460 746	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(1 113)	459 613
Прочие краткосрочные обязательства (Стр. 1550)	4 692 397	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(4 692 397)	-	1 859 615	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(1 859 615)	-
Итого по Разделу V (Строка 1500)	5 038 794	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в	(4 692 397)	346 397	2 359 683	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в	(1 859 615)	498 935

		долевом строительстве				долевом строительстве		
БАЛАНС (Стр. 1700)	10 593 069	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(4 692 397)	5 900 672	6 677 682	Некорректная классификация активов и обязательств по договорам участия в долевом строительстве	(1 859 615)	4 816 934

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1 Расходы по обычным видам деятельности представлены в таблице ниже

Таблица 16

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	60 308	309 159
Итого по элементам	60 308	309 159
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	60 308	309 159

5.2 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов и прочих расходов приведен ниже (Таблица 17; Таблица 18):

Таблица 17

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к получению	9 366	9 765
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	14 549	4 167
Расторжение договоров ДДУ	-	12 583
Доходы прошлых лет	10 853	-
Списание кредиторской задолженности	5 186	-
Итого прочие доходы	**39 954**	**26 515**

Таблица 18

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к уплате	(7 172)	(3 595)
Резерв по гарантийным обязательствам	-	(18 995)
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	(14 490)	(10 945)
Субсидии на ипотеку Банку	(60 377)	(55 147)
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам	(49)	(867)
Прочие расходы не принимаемые в НУ	(3 638)	(19 669)

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Расходы по отделке квартир	-	(1 937)
Затраты понесенные после финансового результата	(3 077)	(40 606)
Расторжение договоров ДДУ	(9 750)	(22 942)
Пени по налогам и сборам	(4 883)	-
Судебные расходы	(2 078)	-
Итого прочие расходы	**(105 514)**	**(174 703)**

5.3 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом (Таблица 19):

Таблица 19

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	(36 893)	2 112 666
2. Ставка налога на прибыль, %	25%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	9 223	422 533
4. Постоянный налоговый расход (доход)	953	7 706
5. Доход(расход) по налогу на прибыль	10 176	(430 239)
6. Текущий налог на прибыль	-	(430 239)
8.Отложенный налог на прибыль	10 176	-

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ. В отчетном году Общество получило налоговый убыток 40 704 тыс. руб. Признание отложенного налога на прибыль в отчетном периоде связано с получением налогового убытка, перенесенного на будущее. Основными причинами отсутствия налогооблагаемой базы за отчетный год является превышение расходов над доходами при продажи объектов недвижимости в построенных домах, а также отсутствие финансового результата по строящемся домом, что обусловлено спецификой деятельности строительства. Финансовый результат Обществом будет определен после окончания строительства в целом.

6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных поступлений Общества за отчетный год составила 1 874 952 тыс. руб., за 2024 год – 3 623 576 тыс. руб., из которых:

– денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 1 874 952 тыс. руб. за 2024 год – 3 623 576 тыс. руб.

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (Таблица 20):

Таблица 20

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций	**311 566**	**1 736 455**
в том числе		
Поступления со счетов ЭСКРОУ	-	1 229 113
Поступления по ДДУ после раскрытия счетов ЭСКРОУ	4 849	33 110
Проценты по депозитам	432	6 166

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Поступления по беспроцентным займам	306 285	468 066
Прочие платежи по текущим операциям	**(271 906)**	**(1 481 250)**
в том числе		
Услуги банка	(1 800)	(17 700)
Услуги нотариуса. Адвокатов и судебные расходы	(2 174)	(261)
Госпошлины	(514)	(203)
НДС	(217 336)	(154 969)
Выдача беспроцентных займов	(48 596)	(1 283 240)
Пополнение ЕНС		(5 759)
Благотворительность	(1 486)	(19 118)

7. Связанные стороны

7.1 Перечень связанных сторон

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) Общества является Савельев Владислав Иванович, гражданин РФ.

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета.

Таблица 21

Бенефициарный владелец на отчетную дату ФИО	Доля владения прямого или косвенного в %
Савельев Владислав Иванович	100%

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

Таблица 22

№	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, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-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	Савельев Владислав	71.12.2 Деятельность

		принадлежит общество	Иванович, 100 %	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"	Лица, принадлежащие к той	Савельев	71.12.2

	ИНН 5402058602	группе лиц, к которой принадлежит общество	Владислав Иванович, 100 %	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 принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность 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,	71.12.2 Деятельность заказчика-

			100 %	застройщика, генерального подрядчика
47	ООО "СЗ "Иволга" ИНН 5406807394	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Савельев Владислав Иванович, 100 %	71.12.2 Деятельность заказчика-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 "Стройтех» ИНН 5403080738	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	Савельев Владислав	71.12.2 Деятельность

		принадлежит общество	Иванович, 100 %	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 - 1.1 % Половников Глеб Борисович - 0.1%	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
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	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

			Борисович - 0.01%	
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 – Генеральный директор;

7.2 Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по полученным и выданным займам, а также оказанию услуг представлены в таблице ниже (без учета НДС) (Таблица 23):

Таблица 23

Вид операции	Наименование	Вид связанных сторон	Срок расчетов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Выдача займа	ООО СЗ «Антей»	другое связанное общество	30.09.2032	-	(25 574)
Выдача займа	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество	31.12.2026	(44 296)	(1 215 038)
Выдача займа	ООО «СЗ «Аккорд»	другое связанное общество	31.12.2027	-	(1 207)
Итого	×	×	×	**(44 296)**	**(1 241 819)**
Начисление процентов по выданным займам	ООО СЗ «Гортензия»	другое связанное общество	31.12.2026	(204)	(205)
Начисление процентов по выданным займам	ООО «Космея»	другое связанное общество	31.12.2026	(2 532)	(2 539)

Итого	×	×	×	**(2 736)**	**(2 744)**
Уплата процентов по выданным займам	-	другое связанное общество	-	-	-
Итого	×	×	×	×	×
Возврат выданных займов	ООО СЗ «Антей»	другое связанное общество	30.09.2032	-	22 774
Возврат выданных займов	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество	31.12.2026	305 793	444 050
Возврат выданных займов	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество	31.12.2027	7 110	
Возврат выданных займов	ООО «СЗ «Аккорд»	другое связанное общество	31.12.2027	-	1 207
Итого	×	×	×	**312 903**	**468 031**
Получение займов	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество	31.12.2028	1 200	-
Итого	×	×	×	**1 200**	**-**
Начисление процентов по полученным займам	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество	31.12.2028	(95)	-
Итого	×	×	×	**(95)**	**-**
Возврат процентов по полученным займам	-	-	-	-	-
Итого	×	×	×	×	×
Возврат полученных займов	Половников Г.Б.	другое связанное общество	31.12.2028	-	(87 403)
Возврат полученных займов	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество	31.12.2026	(90)	-
Итого	×	×	×	**(90)**	**(87 403)**
Поступление услуг	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество	31.12.2026	2 974	1 229
Поступление услуг	ООО «Тандем»	другое связанное общество	31.12.2026	2 165	1 086
Итого	×	×	×	**5 139**	**2 315**
Оплата услуг	ООО «Расцветай Инвест»	другое связанное общество	31.12.2026	(1 277)	-
Оплата услуг	ООО «Тандем»	другое связанное общество	31.12.2026	(397)	(3 360)
Итого	×	×	×	**(1 674)**	**(3 360)**
Прочие поступления	ООО «СЗ «Импульс»	другое связанное общество	31.12.2026		184
Прочие поступления	ОО «СЗ «Стройтех»	другое связанное общество	31.12.2026	800	-
Прочие поступления	ООО «СЗ «Гвоздика»	другое связанное общество	31.12.2026	14 716	-
Прочие поступления	ООО «СЗ «Капитель»	другое связанное общество	31.12.2026	720	-
Итого	×	×	×	**16 236**	**184**

7.3 Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже (Таблица 24):

Таблица 24

Показатель	Наименование	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Дебиторская задолженность в том числе:		**1 067 211**	**1 334 852**	**556 045**
1.1. Дебиторская задолженность за услуги (в т.ч. НДС):		520	**2 288**	**14**
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «Тандем»	520	2 288	14
1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам (включая проценты):		**1 066 691**	**1 332 564**	**556 031**
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО СЗ «Гортензия»	14 111	13 908	13 703
другое связанное общество	ООО «Космея»	78 134	75 602	73 062
другое связанное общество	ООО «Расцветай Инвест»	977 844	1 240 254	469 266
другое связанное общество	ООО «СЗ «Антей»	2 800	2 800	-
2. Кредиторская задолженность в том числе:		**65 763**	**46 625**	**132 615**
2.1. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):		**45 581**	**44 376**	**131 779**
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «Расцветай Инвест»	45 581	44 376	44 376
другое связанное общество	Половников Г.Б.	-		87 403
2.2. Кредиторская задолженность прочая		**1 095**	**295**	**111**
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «СЗ «Расцветай на Гоголя»	111	111	111
другое связанное общество	ООО «СЗ «Импульс»"	184	184	-
другое связанное общество	ООО «СЗ «Стройтех»	800	-	-
2.3. Кредиторская задолженность за услуги (в т.ч. НДС)		**19 087**	**1 954**	**725**
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «СЗ «Капитель»	720	-	-
другое связанное общество	ООО «СЗ «Гвоздика»	14 716	-	-
другое связанное общество	ООО «СЗ «Расцветай на Обском»	725	725	725
другое связанное общество	ООО «Расцветай Инвест»	2 926	1 229	

7.4 Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

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

7.5 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 25):

Таблица 25

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.					
		С основным обществом		С дочерними обществами		С другими связанными обществами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
Денежные потоки от текущих операций							
Поступления – всего в том числе:	4110					**305 793**	**468 031**
Возврат предоставленных займов ООО «Расцветай Инвест»	4119					305 793	444 050
Возврат предоставленных займов ООО «СЗ «Аккорд»	4119					-	1 207
Возврат предоставленных займов ООО СЗ «Антей»	4119					-	22 774
Платежи – всего в том числе:	4120					**(45 970)**	**(1 245 179)**
Оплата за сырье, материалы, выполненные услуги ООО «Тандем»	4121					(331)	(2 800)
Оплата за сырье, материалы, выполненные услуги ООО «Расцветай Инвест»	4121					(1 064)	-
Перечисленный НДС ООО «Тандем»	4129					(66)	(560)
Перечисленный НДС ООО «Расцветай Инвест»	4129					(213)	-
предоставление займов ООО «Расцветай Инвест»	4129					(44 296)	(1 215 038)
предоставление займов ООО «СЗ «Аккорд»	4129						(1 207)
предоставление займов ООО СЗ «Антей»	4129						(25 574)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	**4100**					**259 823**	**(777 148)**

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.					
		С основным обществом		С дочерними обществами		С другими связанными обществами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
Денежные потоки от финансовых операций							
Поступления – всего в том числе:	4310					**1 200**	-
получение кредитов и займов ООО «Расцветай Инвест	4311					1 200	-
Платежи – всего в том числе:	4320					**(22 005)**	**(87 403)**
возврат полученных кредитов и займов ООО «Расцветай Инвест	4323					(22 005)	-
возврат полученных кредитов и займов Половников Г.Б.						-	(87 403)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	**4300**					**(20 805)**	**(87 403)**

Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон были выданы обеспечения, информация о них приведена ниже (Таблица 26):

Таблица 26

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Выданные АО БАНК ДОМ.РФ	4 021 344	3 375 780	1 623 495
Договор поручительства 1087/367-21 от 28.12.2021г. (ООО СЗ Антей)	4 021 344	3 375 780	1 623 495

8. Вознаграждения основному управленческому персоналу

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

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 11 127 тыс. руб.

Таблица 27

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:	**11 127**	**9 876**
в том числе:		
Оплата труда	9 453	8 526
Отчисления во внебюджетные фонды	1 674	1 350
Итого	**11 127**	**9 876**

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу в отчетном и предыдущем годах не выплачивались.

9.Обеспечения обязательств и платежей

Полученные и выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже (Таблица 28):

Таблица 28

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	3 472 408	1 503 564	4 526 298
в том числе: по счетам ЭСКРОУ	3 472 408	1 503 564	4 524 917
Залог по ДКП с рассрочкой платежа	-	-	1 381
Выданные - всего	4 562 588	3 917 024	2 164 739
в том числе:			
залог земельных участков	541 244	541 244	541 244
поручительства	4 021 344	3 375 780	1 623 495

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 29):

Таблица 29

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу. (тыс.руб.)
«Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска – Секция 3»	31.05.2026	1 472 791
«Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска – Секция 4»	31.05.2026	512 773
«Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска – Секция 5»	30.09.2026	1 486 843

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

На 31.12.2025 г обязательства застройщика перед участниками договора долевого участия в строительстве, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплате процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, отсутствуют.

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 периода кол-во незаконченных судебных дел, в которых Общество выступает в качестве Ответчика – 3 шт. Задолженность взыскания составляет 1 727 710,76 руб.

По мнению руководства Общества, результаты арбитражных процессов не могут оказать существенного негативного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества.

10.4 Обеспечения

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечениях, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 9.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

10.5 Страхование

Обществом застрахованы в значительном объеме строительно-монтажные работы на период строительства объекта: «Многоквартирный дом смешанной этажности с объектами обслуживания

жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой по ул. Красный проспект в Заельцовском районе города Новосибирска.

10.6 Охрана окружающей среды

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

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

10.7 Условные активы и условные обязательства

Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

11.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.

12.Прекращаемая деятельность

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

13.Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

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

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

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

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

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

Риск ликвидности

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

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

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

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.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

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.

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.

15.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 отчетную дату существуют следующие факторы:

Отрицательные денежные потоки от текущей деятельности за 2025 год – (1 480 931) тыс. руб. и за 2024 год – (776 416) тыс.руб.

В 2025 году убыток составил – (43 235) тыс.руб.

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

В текущем периоде операционные убытки общества связаны главным образом с отсутствием выручки от основной деятельности. Большая часть убытков связана с расходами на оплату субсидий по ипотеки, которые Общество компенсирует банку за недополученные доходы, связанные с предоставлением кредитов дольщикам по пониженным ставкам.

По окончанию строительства будет отражен финансовый результат по основному виду деятельности (строительства МКД по договорам долевого участия), получены денежные средства по счетам эскроу, что приведет к положительным денежным потокам от текущих операций и получению прибыли.

Руководство Общества полагает, что изложенные выше факты не окажут значительного негативного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем

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.

16. 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.

17. Крупные сделки

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

18. Привлечение заемных средств

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не были привлечены кредиты и займы.

19. Увольнение персонала

Увольнения персонала отсутствуют

Генеральный директор
ООО «СЗ «Расцветай на Красном» Половников Г.Б.

29.03.2026