

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«АВИАТОР»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету  
о финансовых результатах за 2025 год**

# Содержание

|                                                                                         |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>1. Сведения об организации.....</b>                                                  | <b>3</b>                        |
| 1.1 Правовой статус организации.....                                                    | 3                               |
| 1.2 Сведения о наличии филиалов и представительств .....                                | 3                               |
| 1.3 Сведения об уставном капитале Общества .....                                        | 3                               |
| 1.4 Сведения о структуре управления.....                                                | Ошибка! Закладка не определена. |
| 1.5 Сведения о средней численности .....                                                | 3                               |
| 1.6 Сведения об основных видах деятельности.....                                        | 4                               |
| <b>2. Основа составления бухгалтерской отчетности.....</b>                              | <b>4</b>                        |
| <b>3. Основные положения учетной политики.....</b>                                      | <b>4</b>                        |
| 3.1 Учет основных средств. ....                                                         | 4                               |
| 3.2. Учет капитальных затрат на строительство многоквартирного жилого дома .....        | 5                               |
| 3.3 Учет материально-производственных запасов. ....                                     | 6                               |
| 3.4 Учет дебиторской и кредиторской задолженности. ....                                 | 9                               |
| 3.5 Учет расходов будущих периодов .....                                                | 9                               |
| 3.6 Доходы и расходы Общества.....                                                      | 10                              |
| 3.7 Кредиты и займы .....                                                               | 13                              |
| 3.8 Уровень существенности .....                                                        | 14                              |
| <b>4. Пересмотр бухгалтерской отчетности.....</b>                                       | <b>14</b>                       |
| <b>5. Бухгалтерская отчетность.....</b>                                                 | <b>15</b>                       |
| <b>6. Раскрытие данных по статьям бухгалтерского баланса.....</b>                       | <b>15</b>                       |
| 6.1 Запасы (строка 1210 бухгалтерского баланса) .....                                   | 15                              |
| 6.2 Дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса) .....                | 16                              |
| 6.3 Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 бухгалтерского баланса) ..... | 16                              |
| 6.4 Капитал и резервы (III раздел баланса) .....                                        | 16                              |
| 6.5 Кредиты и займы (строка 1410 бухгалтерского баланса) .....                          | 16                              |
| 6.6 Кредиторская задолженность .....                                                    | 19                              |
| <b>7. Раскрытие показателей Отчета о финансовых результатах .....</b>                   | <b>20</b>                       |
| <b>8. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.....</b>                           | <b>20</b>                       |
| <b>9. Информация об операциях со связанными сторонами.....</b>                          | <b>21</b>                       |
| <b>10. Информация о совместной деятельности .....</b>                                   | <b>22</b>                       |
| <b>11. Информация о событиях после отчетной даты.....</b>                               | <b>22</b>                       |
| <b>12. Информация о прекращаемой деятельности.....</b>                                  | <b>22</b>                       |
| <b>13. Сведения о рисках, связанных с хозяйственной деятельностью .....</b>             | <b>22</b>                       |
| <b>14. Изменения в отчетности в связи с изменениями учетной политики .....</b>          | <b>23</b>                       |
| <b>15. События и условия, влияющие на непрерывность деятельности.....</b>               | <b>23</b>                       |
| <b>16. События после отчетной даты .....</b>                                            | <b>23</b>                       |

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «АВИАТОР» (далее Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **1. Сведения об организации**

### **1.1 Правовой статус организации**

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АВИАТОР» (далее по тексту документа - Общество)

**Сокращенное наименование организации:** ООО «СЗ «АВИАТОР»

Общество создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

**Лист записи Единого государственного реестра юридического лица № 1231600014524,** запись внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан

**Дата внесения записи** за основным государственным регистрационным номером 20.03.2023

**Место нахождения Общества:** 420037,РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г.О. ГОРОД КАЗАНЬ, Г КАЗАНЬ,УЛ ЛУКИНА, Д. 50А, ПОМЕЩ.1004

**Почтовый адрес Общества:** 420037,РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г.О. ГОРОД КАЗАНЬ, Г КАЗАНЬ,УЛ ЛУКИНА, Д. 50А, ПОМЕЩ.1004

### **1.2 Сведения о наличии филиалов и представительств**

Филиалов и представительств не имеется.

### **1.3 Сведения об уставном капитале Общества**

Зарегистрированный Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. равен **10 (Десять) тыс. руб.** Уставный капитал Общества полностью оплачен.

### **1.4 Сведения о структуре управления**

Высшим органом Общества является общее собрание участников Общества. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества. Лицо, исполняющее функции единоличного исполнительного органа: Генеральный директор .

### **1.5 Сведения о средней численности**

Средняя численность работающих за 2025 год составила 3 (три) человека.

## **1.6 Сведения об основных видах деятельности**

В 2025 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:

- строительство зданий и сооружений.

## **2. Основа составления бухгалтерской отчетности**

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе Учетной политики Общества на 2023 год (далее по тексту «Учетная политика»), утвержденной Приказом «О принятии Учетной политики ООО «СЗ «АВИАТОР» для целей бухгалтерского учёта на 2023 год» от 20.03.2023 года № 1/УП.

Бухгалтерский отчет сформирован исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества составляется в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность Общества формируется централизованно на основании обобщенной информации об имуществе, обязательствах и результатах деятельности Общества.

## **3. Основные положения учетной политики**

### **3.1 Учет основных средств.**

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- организация предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания в качестве основных средств,

и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Объекты, предназначенные для использования в процессе производства продукции (оказания услуг, выполнения работ), включаются в состав основных средств в момент готовности к эксплуатации.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость объектов основных средств определяется в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных организацией по договору дарения (безвозмездно), признается их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету в качестве вложений во внеоборотные активы.

Принятие объектов основных средств к бухгалтерскому учету осуществляется на основании утвержденного руководителем организации акта (накладной) приемки-передачи основных средств, который составляется на каждый отдельный инвентарный объект.

Стоимость амортизируемых основных средств погашается путем начисления амортизации, отражаемой по кредиту счета 02.

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.

Срок полезного использования основных средств, бывших в эксплуатации определяется исходя из срока эксплуатации объекта предыдущими собственниками, а при отсутствии информации о сроке полезного использования определяется по Классификации основных средств как для нового объекта

Согласно Приказу Минфина РФ от 12.12.2005 № 147н не подлежат амортизации (износу) объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования).

Затраты на проведение всех видов ремонта (текущего, среднего, капитального) основных средств признаются расходами текущего периода по мере осуществления ремонта. Резерв под предстоящие ремонты основных средств не создается.

Переоценка стоимости основных средств не производится.

Затраты на модернизацию и реконструкцию объекта основных средств после их окончания увеличивают первоначальную стоимость такого объекта, если в результате модернизации и реконструкции улучшаются (повышаются) первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и т.п.) объекта основных средств.

### **3.2. Учет капитальных затрат на строительство многоквартирного жилого дома**

Учет капитальных затрат ведется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

На субсчете 08.01.1 «Приобретение земельных участков с доп. расходами» ведется учет капитальных затрат, включаемых в инвентарную стоимость объектов. Аналитический учет ведется

по каждому строящемуся объекту – многоквартирному жилому дому, основанием для создания объекта учета затрат является разрешение на строительство. При этом затраты, понесенные Обществом до момента получения разрешения на строительство, учитываются обособлено на счете 08.01.1 «Приобретение земельных участков с доп.расходами», в последующем данные затраты включают в стоимость объекта строительства.

До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете 08.01.1 «Приобретение земельных участков с доп.расходами», составляют незавершенное производство, и учитываются в составе «Основные средства» «Иные незавершенные капитальные вложения»».

Затратами на строительство являются все расходы, предусмотренные проектно-сметной документацией, а также расходы, необходимость осуществления которых обусловлена сдачей многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (в частности инженерная инфраструктура, коммунальные сети, прочие затраты).

В случае если затраты на строительство многоквартирного жилого дома возможно отнести непосредственно на многоквартирный жилой дом, данные расходы относятся на соответствующий объект строительства. Затраты, которые нельзя отнести непосредственно на строительство определенного многоквартирного дома, которые относятся к нескольким объектам, но непосредственно связанные с объектом и его сдачей, распределяются исходя из доли площади объекта строительства в общей площади объектов. Площадь объектов строительства определяется исходя из проектно-сметной документации.

### **3.3 Учет материально-производственных запасов.**

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных

законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Запасы признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией;

б) определена сумма затрат, понесенных в связи с приобретением или созданием запасов, или приравненная к ней величина.

Единица учета запасов устанавливается номенклатурная единица для обеспечения ведения раздельного аналитического учета однородных материальных запасов, выпущенных разными производителями, имеющих разные артикулы, торговые марки, размеры, сорт, а именно тонны, пог. метры, шт. и т.п.

Единица учета запасов в части объектов строительства является объекты строительства, в соответствии с разрешением на строительство.

После признания запасов в бухгалтерском учете допускаются последующие изменения единиц их учета.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости,

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.

11. В фактическую себестоимость запасов, в частности, включаются:

а) уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы, определяемые с учетом пунктов 12, 13 настоящего Стандарта;

б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);

в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;

г) величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;

д) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

а) материальные затраты;

б) затраты на оплату труда;

в) отчисления на социальные нужды;

г) амортизация;

д) прочие затраты.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты).

В состав прямых расходов включаться материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на социальные нужды, работы подрядчиков. В связи с тем строительство МКД является материалоемким производством косвенные затраты распределяться между конкретными видами продукции, работ пропорционально материальным затратам.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с пунктом 29 настоящего Стандарта.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем

восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Учет движения запасов, приобретенных для производственных целей, осуществляется на балансовых счетах 10 «Материалы». Учет приобретения сырья, материалов и других аналогичных ценностей осуществляется без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение ценностей», 16 «Отклонение в стоимости приобретенных ценностей».

Готовой продукцией считаются изделия (продукты), полученные в результате производственной деятельности Общества (конечный результат производственного процесса), полностью законченные производством (обработкой, сборкой, комплектацией), прошедшие проверку на соответствие утвержденным стандартам и (или) техническим условиям.

Готовая продукция отражается в бухгалтерском балансе по фактической себестоимости. Недвижимость после завершения строительства отражается в составе запасов (в случае отсутствия планов использования актива в качестве объекта основных средств).

Организация начинает применять ФСБУ 5/2019 «Запасы» с 20.03.2023 перспективно.

### **3.4 Учет дебиторской и кредиторской задолженности**

Дебиторская и кредиторская задолженность ведется в разрезе контрагентов, договоров, первичных документов. Суммы выданных и полученных авансов в бухгалтерской отчетности отражаются за вычетом налога на добавленную стоимость, исчисленного с данных авансов.

Резервы сомнительных долгов в отношении обязательств с другими организациями и физическими лицами за продукцию, товары, работы и услуги относятся на финансовые результаты организации. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность организации, не погашенная в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется в индивидуальном порядке по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

### **3.5 Учет расходов будущих периодов**

Затраты, произведенные в данном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (п.65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ от 29.07.98 г. № 34н), отражаются в бухгалтерском учете на отдельном балансовом счете 97 «Расходы будущих периодов» и подлежат равномерному списанию по статьям затрат согласно срокам их действия.

В состав расходов будущих периодов включается:

- расходы на приобретение лицензий на осуществление видов деятельности или каких-либо прав независимо от срока;

Признать расходами на рекламу следующие расходы:

- на разработку и издание рекламных изделий (иллюстрированных прейскурантов, каталогов, брошюр, альбомов, проспектов, плакатов, афиш, рекламных писем, открыток и т.п.);
- на рекламные мероприятия через средства массовой информации (объявления в печати, передачах по радио и телевидению);
- на изготовление стендов, муляжей, рекламных щитов, указателей и др.;
- на проведение иных рекламных мероприятий, связанных с торговой деятельностью.

Срок списания расходов на изготовление рекламных щитов устанавливается отдельным распоряжением руководителя Общества в каждом отдельном случае на основании их технических характеристик.

Стоимость бухгалтерских и справочно-информационных программ, за исключением программ, для которых условиями договора предусмотрен срок использования, отражается в учете в качестве расхода текущего периода.

### **3.6 Доходы и расходы Общества**

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

- доходы по обычным видам деятельности;
- прочие доходы

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, доходы от экономии.

Доходы по договорам долевого участия признаются после перехода права собственности участнику долевого строительства, на основании подписанного сторонами акта приема-передачи объекта недвижимости. В бухгалтерском учете выручку по договорам долевого участия не признается как выручка по работам с длительным циклом изготовления.

В составе вспомогательные производства учитываются расходы по обслуживанию основных и вспомогательных производств организации:

- содержание и эксплуатация машин и оборудования;
- затраты на ремонт основных средств и иного имущества, используемого в строительстве
- расходы на отопление, освещение и содержание помещений;
- арендная плата за помещения, машины, оборудование;
- оплата труда работников, занятых обслуживанием производства;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Общепроизводственные расходы распределяются на объекты строительства пропорционально материальным затратам, которые заняты на объекте.

В составе общехозяйственных (управленческих) расходов отражаются расходы на общее

обслуживание, управление и организацию деятельности Общества, включая все общие вопросы и функции застройщика, снабжения, сбыта, кадров, качества, надзора, контроля над ходом строительства, безопасности и т.п. Все общехозяйственные расходы признаются расходами по содержанию службы заказчика и включаются в стоимость объектов строительства, если они предусмотрены проектно-сметной документацией.

Общехозяйственные расходы распределяются на объекты строительства пропорционально материальным затратам.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

Учет выручки от реализации товаров, продукции (работ, услуг) ведется на счете 90-1 «Выручка» по каждому виду реализуемых товаров (продукции), выполненных работ, оказанных услуг.

Выручка от выполнения работ с длительным сроком выполнения признается в бухгалтерском учете по мере выполнения этапов работ.

Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная организацией в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;

- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- сумма дооценки активов;
- прочие доходы;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): страховое возмещение, стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.

Бухгалтерский учет прочих доходов осуществляется на балансовом счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет «Прочие доходы». С целью получения информации о величине каждого вида прочих доходов открываются аналитические счета на каждый вид доходов.

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров. Такими расходами также считаются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг.

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности.
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;

- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет прочих расходов осуществляется на балансовом счете 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет «Прочие расходы». С целью получения информации о величине каждого вида прочих расходов открываются аналитические счета на каждый вид расходов.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Если в отношении любых расходов, осуществленных организацией, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается дебиторская задолженность.

### **3.7 Кредиты и займы**

Счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» предназначен для обобщения информации о состоянии краткосрочных (на срок не более 12 месяцев) кредитов и займов, полученных организацией.

Счет 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» предназначен для обобщения информации о состоянии долгосрочных (на срок не более 12 месяцев) кредитов и займов, полученных организацией.

Суммы полученных организацией кредитов и займов отражаются по кредиту счета 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» и дебету счетов 50 «Касса», 51 «Расчетные счета».

Процентные затраты по кредитам или займам, привлечённым для строительства МКД, строительство которого требует длительного времени включаются в стоимость МКД. Условием для включения процентных затрат в стоимость МКД: непосредственная связь долговых затрат со строительством МКД.

### 3.8 Уровень существенности

Ошибкой признается неправильное отражение или не отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности организации.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Существенной признается ошибка, если она в совокупности с другими ошибками превышает:

- сумму 5% показателя отраженных в соответствующей строке отчета о финансовых результатах;
- сумму 5% от валюты бухгалтерского баланса, отраженных в соответствующей строке бухгалтерского баланса.

## 4. Пересмотр бухгалтерской отчетности.

Настоящая бухгалтерская отчетность является пересмотренной и заменяет собой редакцию отчетности от 31.03.2026.

Пересмотр отчетности обусловлен необходимостью исправления ошибок, выявленных после первоначального подписания, а именно:

- уточнен порядок отражения затрат на строительство многоквартирного жилого дома;
- проведена переквалификация ряда денежных потоков от текущей деятельности в отчете о движении денежных средств;
- скорректировано отражение процентов по привлеченным кредитам.

В результате пересмотра приведен в таблице . Ранее представленная редакция отчетности от 31.03.2026 считается недействительной.

| Показатель            | До исправления | После исправления |
|-----------------------|----------------|-------------------|
| 1150 ББ на 31.12.2025 | 318917         | -                 |
| 1150 ББ на 31.12.2024 | 155424         | -                 |
| 1150 ББ на 31.12.2023 | 110 294        | -                 |
| 1210 ББ на 31.12.2025 | -              | 318 917           |
| 1210 ББ на 31.12.2024 | 3              | 165 750           |
| 1210 ББ на 31.12.2023 | 386            | 110 680           |
| 1510 ББ на 31.12.2024 | 334            | 10 657            |
| 4121 ОДДС за 2025     | -21 856        | -55 458           |
| 4121 ОДДС за 2024     | -94 681        | -116 580          |

|                   |          |        |
|-------------------|----------|--------|
| 4122 ОДДС за 2024 | -22419   | -519   |
| 4129 ОДДС за 2025 | - 35 254 | -1 654 |

Вышеназванные изменения так же привели к пересмотру показателей таблиц 4.5 «Капитальные вложения в основные средства», 6.1 «Наличие и движение запасов», 10 «Расходы по обычным видам деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за

## 5. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ (вступил в силу с 01.01.2013), Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 г. №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

Формы бухгалтерской отчетности Общества: Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах и приложения к ним, сформированные на основе образцов форм, приведенных в приложении к Приказу Минфина России от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», и утверждены в составе Положения о документах и документообороте.

В соответствии с пунктом 10 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.07.1999 г. № 43н, в бухгалтерской отчетности приведены показатели за два года – отчетный год и год, предшествующий отчетному году.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей (код по ОКЕИ 384).

## 6. Раскрытие данных по статьям бухгалтерского баланса

### 6.1 Запасы (строка 1210 бухгалтерского баланса)

Состав и структура показателя «Запасы»

| Наименование  | Балансовая стоимость на 01.01.2025, тыс. руб. | Удельный вес, % | Балансовая стоимость на 31.12.2025, тыс. руб. | Удельный вес, % |
|---------------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| ТМЦ           | 3                                             | 100             | 0                                             | 0               |
| МКД Максимова | 165 747                                       | 100             | 318 917                                       | 0               |
| Итого         | 165 750                                       | 100             | 318 917                                       | 0               |

Анализ оборачиваемости и чистой стоимости продажи товаров не выявили фактов обесценения.

В отчетном периоде Общество отразило ретроспективно проценты по кредиту, относящиеся к 2024 году, в сумме 10 323 тыс. руб. путем их включения в стоимость строительства в 2024 году.

## 6.2 Дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)

По строке 1230 Бухгалтерского баланса отражена следующая дебиторская задолженность:

| Вид расчётов по дебиторской задолженности                                               | По состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб. | По состоянию на 31.12.2024 г., тыс. руб. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Расчеты с покупателями и заказчиками                                                    | 0                                        | 0                                        |
| Авансы выданные                                                                         | 100                                      | 42 325                                   |
| Расчеты по налогам                                                                      | 256                                      | 129                                      |
| Социальное страхование и обеспечение                                                    | 0                                        | 4                                        |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                              | 0                                        | 0                                        |
| Прочая задолженность                                                                    | 0                                        | 0                                        |
| Денежные средства участников долевого строительства, представленные с отсрочкой платежа | 0                                        | 0                                        |
| <b>Итого по краткосрочной дебиторской задолженности (строка 1230)</b>                   | <b>356</b>                               | <b>42 58</b>                             |

## 6.3 Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 бухгалтерского баланса)

| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на | Сумма, тыс. руб. 31.12.2025 | Сумма, тыс. руб., 31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Расчетные счета в ПАО СБЕРБАНК, АО АЛЬФАБАНК        | 75                          | 59                           |
| Специальные счета в банках (аккредитив)             | 0                           | 0                            |
| <b>Итого</b>                                        | <b>75</b>                   | <b>59</b>                    |

## 6.4 Капитал и резервы (III раздел баланса)

| Наименование             | По состоянию на 31.12.2025, тыс. руб. | По состоянию на 31.12.2024, тыс. руб. |
|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Уставный капитал         | 10                                    | 10                                    |
| Добавочный капитал       | 1 540                                 | 4 540                                 |
| Нераспределенная прибыль | (8 416)                               | (12 812)                              |
| <b>Итого</b>             | <b>(6 866)</b>                        | <b>(8 262)</b>                        |

По итогам работы Общества за 2025 год получена прибыль от финансово-хозяйственной деятельности (до налогообложения) в размере **4410 тыс. рублей**.

По результатам деятельности Общества за 2025 год получена чистая прибыль **4396 тыс. руб.**

## 6.5 Кредиты и займы (строка 1410 бухгалтерского баланса)

В 2025 году были предоставлены кредитные средства по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420B0101N от 16.08.2024г. в размере **52 175 284,98** (Пятьдесят два миллиона сто семьдесят пять тысяч двести восемьдесят четыре) рубля 98 копеек.

На основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420B0101N от

16.08.2024 г. у ПАО СБЕРБАНК возникают следующие имущественные права:  
 преимущественное (по сравнению с иными созалогодателями) право на получение денежных сумм, вырученных от реализации предмета залога.

**Оборотно-сальдовая ведомость по счету 67 за 2025 г.**

| Счет<br>Контрагенты             | Сальдо на начало периода |                       | Обороты за период |                       | Сальдо на конец периода |                       | Сроки погашения |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|
|                                 | Дебет                    | Кредит                | Дебет             | Кредит                | Дебет                   | Кредит                |                 |
| 67                              |                          | 215 956 175,53        | 118 419,24        | 103 745 351,56        |                         | 319 583 107,85        |                 |
| 67.01                           |                          | 140 640 392,80        |                   | 52 175 284,98         |                         | 192 815 677,78        |                 |
| ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК |                          | 140 640 392,80        |                   | 52 175 284,98         |                         | 192 815 677,78        | 27.12.2028      |
| 67.02                           |                          |                       | 118 419,24        | 61 893 049,31         |                         | 61 774 630,07         |                 |
| ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК |                          | 10 322 982,73         | 118 419,24        | 51 570 066,58         |                         | 61 774 630,07         | 27.12.2028      |
| 67.03                           |                          | 64 992 800,00         |                   |                       |                         | 64 992 800,00         |                 |
| АВАНПРОЕКТ ООО                  |                          | 7 145 000,00          |                   |                       |                         | 7 145 000,00          | 30.06.2026      |
| ООО "АВАНПРОЕКТ"                |                          | 3 710 000,00          |                   |                       |                         | 3 710 000,00          | 30.06.2026      |
| Яхин Рустем Рамилович           |                          | 54 137 800,00         |                   |                       |                         | 54 137 800,00         | 30.06.2026      |
| <b>Итого</b>                    |                          | <b>215 956 175,53</b> | <b>118 419,24</b> | <b>103 745 351,56</b> |                         | <b>319 583 107,85</b> |                 |

В отчетном периоде Общество отразило ретроспективно обязательства в рамках начисленных процентов по кредиту относящиеся к 2024 году в сумме 10 322 982,73 руб.

- Суммы по договорам займов предоставлены Яхиным Р.Р до 27.03.2026г. в качестве средств для строительства по проекту жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.
- Невозобновляемая кредитная линия Договору № 420B0101N от 16.08.2024 с ПАО Сбербанк предоставлена с лимитом по 30.12.2024 , была пролонгирована ДС № 10 от 26.12.2025г.
- В качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств Заемщика предоставляет и обеспечивает Кредитору следующее недвижимое имущество
  - предмет залога:
    - земельный участок с кадастровым номером 16:50:220525:391, площадью 4 682 +/- 24 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова;
    - жилой дом (кадастровый номер 16:50:220525:41, площадь 31,7 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д.6);
    - жилое помещение (кадастровый номер 16:50:220525:69, площадь 115,3 кв.м.,

расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д.6а, пом.1);

г). жилое помещение (кадастровый номер 16:50:220525:68, площадь 30,6 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д.6а, пом.2);

д). часть жилого дома (кадастровый номер 16:50:220525:53, площадь 56,7 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д.8);

е). часть жилого дома (кадастровый номер 16:50:220525:35, площадь 47,4 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д.8);

ж). часть жилого дома (кадастровый номер 16:50:220525:39, площадь 37,9 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д.8);

з). часть жилого дома (кадастровый номер 16:50:220525:40, площадь 37,7 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д.8);

и). жилой дом (кадастровый номер 16:50:220525:43, площадь 62 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д.10, кв. 1);

3.2 залогодатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВИАТОР, (Заемщик);  
в соответствии с Договором ипотеки No ДИ01\_420B0101N.

#### 4.1. Недвижимое имущество:

##### 4.1.1 предмет залога:

а). земельный участок с кадастровым номером 16:50:220525:25, площадью 1 074 +/- 11,47 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Годовикова, д.21;

б). земельный участок с кадастровым номером 16:50:220525:24, площадью 1 037 +/- 11,27 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д. 4-19;

в). земельный участок с кадастровым номером 16:50:220525:19, площадью 1 004,31 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д. 10-2;

г). часть жилого дома (кадастровый номер 16:50:220525:72, площадь 36,6 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Годовикова, д.21, лит.1,2,3,4);

д). часть жилого дома (кадастровый номер 16:50:220508:134 площадь 43,1 кв.м.,

расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Годовикова, д.21);

е). жилой дом (кадастровый номер 16:50:220533:83 площадь 104,1 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д.4/19);

ж). 16:50:220525:45 площадь 57,9 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Максимова, д.10, кв. 2);

4.1.2 залогодатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВИАТОР, (Заемщик);

5.1. Поручительство физического лица:

5.1.1 поручитель: Яхин Руستم Рамилевич в соответствии с Договором поручительства No ДП01\_420B0101N.

6.1. Долю участия в уставном капитале:

6.1.1 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВИАТОР, (Заемщик), именуемое далее «Общество»;

6.1.2 залогодатель: Яхин Руستم Рамилевич Договор об открытии не возобновляемой кредитной линии No 420B0101N, ИНН залогодателя: 166016755270; в соответствии с Договором залога доли в уставном капитале No ДЗ01\_420B0101N.

6.2. Долю участия в уставном капитале:

6.2.1 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВИАТОР, (Заемщик), именуемое далее «Общество»

6.2.2 залогодатель: Федорин Максим Николаевич в соответствии с Договором залога доли в уставном капитале No ДЗ02\_420B0101N.

## 6.6 Кредиторская задолженность

Структура краткосрочной кредиторской задолженности Общества приведена ниже:

| Вид задолженности                                                      | На 31.12.2025 г.,<br>тыс. руб. | На 31.12.2024 г.,<br>тыс. руб. |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520), в т.ч.:</b> | <b>866</b>                     | <b>238</b>                     |
| Поставщики и подрядчики                                                | 323                            | 54                             |
| Расчеты по оплате труда                                                | 271                            | 0                              |
| Расчеты по налогам и сборам                                            | 249                            | 161                            |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                             | 24                             | 24                             |

## 7. Раскрытие показателей Отчета о финансовых результатах

| Наименование         | Сумма, тыс. руб.<br>2025 | Сумма, тыс. руб.<br>2024 |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Себестоимость продаж | 0                        | 10 272                   |

|                                |              |            |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Управленческие расходы, в т.ч. | <b>3 081</b> | <b>775</b> |
| Оплата труда                   | 1 515        | 595        |
| Аренда офиса                   | 751          | 0          |
| Налоги, взносы                 | 770          | 180        |
| Прочие                         | 45           | 0          |

Выручка по договорам купли-продажи, предусматривающим неденежную форму исполнения обязательств, не имеется.

Прочие доходы:

| Наименование                                                 | Сумма, тыс. руб.<br>2025 | Сумма, тыс. руб.<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Списание дебиторской (кредиторской) задолженности            | 0                        | 0                        |
| Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров   | 0                        | 0                        |
| Реализация прочего имущества                                 | 0                        | 0                        |
| Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)                | 0                        | 0                        |
| Исправительные проводки (корректировка расходов прошлых лет) | <b>8 114</b>             | 0                        |
| Агрегации по сделке Опцион на процентную ставку              | <b>894</b>               |                          |
| <b>Итого</b>                                                 | <b>9 008</b>             | <b>0</b>                 |

Прочие расходы:

| Наименование                                      | Сумма, тыс. руб.<br>2025 | Сумма, тыс. руб.<br>2024 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Реализация права требования                       | 0                        | 0                        |
| Прочие внереализационные расходы                  | 131                      | 507                      |
| Списание дебиторской (кредиторской) задолженности | 0                        |                          |
| Расходы на услуги банков                          | 1386                     | 729                      |
| Реализация прочего имущества                      | 0                        |                          |
| Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)     | 0                        |                          |
| <b>Итого</b>                                      | <b>1517</b>              | <b>1236</b>              |

## 8. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

К денежным средствам приравниваются и отражаются в составе соответствующих показателей бухгалтерской отчетности денежные эквиваленты.

Денежными эквивалентами считаются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Денежные средства и денежные эквиваленты, а также взаимовязка с суммами, представленными в отчете о движении денежных средств (тыс. руб.):

| Наименование показателя                                              | Сумма на 31.12.2025г. | Сумма на 31.12.2024г. |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Денежные средства и денежные эквиваленты всего (строка 1250 баланса) | <b>75</b>             | <b>59</b>             |
| в том числе:                                                         |                       |                       |
| Денежные средства на расчетных банковских счетах                     | <b>75</b>             | <b>59</b>             |

|                                                                                                                                     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                                                                                                     |  |  |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода (строка 4500 отчета о движении денежных средств)</b> |  |  |

## 9. Информация об операциях со связанными сторонами

|    | Наименование юр.лица или Ф.И.О аффилированного лица | Место нахождения                                               |
|----|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1. | Яхин Рустем Рамилевич                               | Республика Татарстан, г.Казань , ул. Журналистов, д.2а, кв. 29 |

В течение текущего года со связанными сторонами были следующие взаимоотношения:

Продажи, оказание услуг связанным сторонам (руб.):

|             | Задолженность на 31.12.2024 | Продажи, оказание услуг | Погашение задолженности | Задолженность на 31.12.2025 |
|-------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Контрагенты | Дебет                       | Дебет                   | Кредит                  | Дебет                       |
| 62.01       | 0                           | 0                       | 0                       | 0                           |
|             |                             |                         |                         |                             |
|             | Задолженность на 31.12.2024 | Продажи, оказание услуг | Погашение задолженности | Задолженность на 31.12.2025 |
| Контрагенты | Кредит                      | Дебет                   | Кредит                  | Кредит                      |
| 62.02       | 0                           | 0                       | 0                       | 0                           |

Приобретение товаров, получение услуг у связанных сторон (руб.):

|             | Задолженность на 31.12.2024 | Приобретение ТРУ | Погашение задолженности | Задолженность на 31.12.2025 |
|-------------|-----------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Контрагенты | Кредит                      | Дебет            | Кредит                  | Кредит                      |
| 60.01       | 0                           | 0                | 0                       | 0                           |
| 60.02       | 0                           | 0                | 0                       | 0                           |

Привлечение заёмных средств у связанных сторон (тыс. руб.):

|                       | Задолженность на 31.12.2024 | Получение займа и начисление процентов | Погашение займа и оплата процентов | Задолженность на 31.12.2025 |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Контрагенты           | Кредит                      | Дебет                                  | Кредит                             | Кредит                      |
| 67                    | 54138                       | 0                                      | 0                                  | 54138                       |
| 67.03                 | 54138                       | 0                                      | 0                                  | 54138                       |
| Яхин Рустем Рамилевич | 54138                       | 0                                      | 0                                  | 54138                       |
| 66                    | 0                           | 0                                      | 5765                               | 5765                        |
| 66.03                 | 0                           | 0                                      | 5765                               | 5765                        |
| Яхин Рустем Рамилевич | 0                           | 0                                      | 5765                               | 5765                        |

Выдача заёмных средств связанным сторонам (руб.):

|             | Задолженность на 31.12.2024 | Получение займа и начисление процентов | Погашение займа и оплата процентов | Задолженность на 31.12.2025 |
|-------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Контрагенты | Дебет                       | Дебет                                  | Кредит                             | Дебет                       |
| 58          | 0                           | 0                                      | 0                                  | 0                           |
| 58.03       | 0                           | 0                                      | 0                                  | 0                           |
| 58.04       | 0                           | 0                                      | 0                                  | 0                           |

|       |   |   |   |   |
|-------|---|---|---|---|
| 58.05 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|-------|---|---|---|---|

Прочие операции со связанными сторонами (руб.):

|             | Задолженность на 31.12.2024 | Продажи, приобретение ТРУ | Погашение задолженности | Задолженность на 31.12.2025 |
|-------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Контрагенты | Дебет                       | Дебет                     | Кредит                  | Дебет                       |
| 76          | 0                           |                           | 0                       | 0                           |
| 76.05       | 0                           | 0                         | 0                       | 0                           |

|             | Задолженность на 31.12.2024 | Продажи, приобретение ТРУ | Погашение задолженности | Задолженность на 31.12.2025 |        |
|-------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|
| Контрагенты | Дебет                       | Дебет                     | Кредит                  | Дебет                       | Кредит |
| 76.09       | 0                           | 0                         | 0                       | 0                           | 0      |

В отношении связанных сторон резервы по сомнительным долгам не создавались.

Величина вознаграждения основному управленческому персоналу составила 600 тыс. руб.

## 11. Информация о совместной деятельности

Совместная деятельность не ведется.

## 12. Информация о прекращаемой деятельности

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не прекращало какого-либо направления своей деятельности.

## 13. Сведения о рисках, связанных с хозяйственной деятельностью

У Общества отсутствуют потенциально возможные риски, связанные с хозяйственной деятельностью.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансово сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора. Общество расценивает данные события как свидетельствующее о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых общество ведет свою деятельность, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство ООО «СЗ «Авиатор» производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий

на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

#### **14. Изменения в отчетности в связи с изменениями учетной политики**

Изменений в отчетности в связи с изменениями в учетной политике не имеется.

#### **15. События и условия, влияющие на непрерывность деятельности**

Руководство Организации не планирует прекращение деятельности в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты. Уверенность в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием гарантии финансирования МКД банком, а также наличием у руководства Организации конкретных планов и условий для их завершения строительства МКД в установленные сроки.

#### **16. События после отчетной даты**

В период с 01.01.2025 г. и до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности фактов хозяйственной деятельности, которые оказали бы или могли бы оказать влияние на результаты деятельности Общества, объявления годовых дивидендов по результатам деятельности акционерного общества за отчетный год и иных событий, которые имели бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности не имеется. В начале текущего 2026 года произошла смена директора и учредителя.

#### **17. Раскрытие информации по договорам долевого строительства**

С 1 июля 2019 года в России действуют новые правила финансирования строительства многоквартирных домов — через счета эскроу. Деньги дольщиков по этим правилам должны поступать на специальный счет в банке, который является гарантом их сохранности и передает средства застройщику после сдачи дома в эксплуатацию. Все средства, которые будут поступать по заключенным договорам долевого участия, поступят на счета эскроу.

На 31.12.2025г. по строящемуся объекту не было заключено договоров долевого участия.

#### **18. Информация по судебным спорам.**

Общество не ведет судебные разбирательства, где оно выступает истцом или ответчиком, и способных существенно повлиять на деятельность Общества.

**Генеральный директор**

**А.А. Алексеев**

«28» апреля 2026г.

