

ООО"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СВОЙ ДОМ"

***Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах ООО "СЗ "СВОЙ ДОМ"
за 2025 год***

г. Набережные Челны

Оглавление

1. Основные сведения	4
1.1. Общая информация	4
1.2. Территориально обособленные подразделения	5
1.3. Информация об исполнительных и контрольных органах	5
2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность	5
3. Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности	7
3.1. Нематериальные активы	10
3.2. Результаты исследований и разработок	Ошибка! Закладка не определена.
3.3. Основные средства	10
стоимость основных средств, переданных в аренду, отражается по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» за минусом начисленного износа:	
3.4. Финансовые вложения	16
3.4.1. Долгосрочные финансовые вложения	Ошибка! Закладка не определена.
3.4.2. Краткосрочные финансовые вложения	Ошибка! Закладка не определена.
3.6. Запасы	17
3.7. Дебиторская задолженность	18
3.8. Денежные средства	19
3.9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	20
3.10. Прочие оборотные активы	20
3.11. Уставный капитал	20
3.12. Резервный капитал	21
3.13. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	21
3.14. Заемные средства	21
3.14.1. Долгосрочные заемные средства	21

3.15.Отложенные налоговые обязательства.....	22
3.16.Прочие долгосрочные обязательства.....	22
3.17.Кредиторская задолженность.....	22
3.18.Резервы предстоящих расходов.....	24
4.Пояснения к отчету о финансовых результатах.....	24
4.1.Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг.....	25
4.2.Себестоимость продаж.....	25
4.3.Управленческие расходы.....	25
4.4.Прочие доходы и расходы.....	26
4.5.Отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства и налоги, постоянные налоговые обязательства (активы).....	27
4.6.Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.....	27
5.2.Вознаграждения основному управленческому персоналу.....	31
5.3.Риск процентной ставки или процентный риск.....	32
5.4.Информация по прекращаемой деятельности.....	32
5.5.Оценочные обязательства.....	33
5.6.Условные обязательства.....	33
5.7.Управление финансовыми рисками.....	33
5.8.Валютный риск.....	35
5.9.Кредитный риск.....	35
5.10.Риск ликвидности.....	35
5.11.Непрерывность деятельности.....	36
5.12.Изменения в Учетной политике общества на 2022.....	37
5.13.Информация о событиях после отчетной даты.....	37
6. Условные факты хозяйственной деятельности.....	36
7. Раскрытие аудируемым лицом-застройщиком информации по договорам долевого строительства в соответствии с Письмом МФ РФ от 29 января 2008 г. N 07-05- 06/18.....	36

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СВОЙ ДОМ" за 2024год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положению о ведении бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, а также Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность"

1. Основные сведения

1.1.Общая информация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СВОЙ ДОМ", поставлено на учет 08 ноября 2017 года в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СВОЙ ДОМ" в ЕГРЮЛ зарегистрировано 08 ноября 2017 года под номером 1171690111636.

Полное наименование - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СВОЙ ДОМ", сокращенное наименование – ООО "СЗ "СВОЙ ДОМ".

В связи с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», решением единственного участника Общества, 31 мая 2023 года произведено изменение в наименовании Общества (прежнее наименование ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СВОЙ ДОМ") и внесены изменения в Устав, что в соответствии с законодательством Российской Федерации зарегистрировано в органах налоговой инспекции за государственным номером 2231600581364 от 07.06.2023г.

ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Основными видом финансово-хозяйственной деятельности ООО "СЗ "СВОЙ ДОМ" (далее – Общество) является:

Деятельность, связанная со строительством жилых зданий (код по ОКВЭД 41.20)

Активы Общества расположены на территории Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 423823, Татарстан Респ, Набережные Челны г, им Вахитова пр-кт, дом № 27, квартира 232.

Почтовый адрес Общества: 423823, Татарстан Респ, Набережные Челны г, им Вахитова пр-кт, дом № 27, квартира 232

Среднесписочная численность сотрудников Общества:

31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
3	3	3

1.2.Территориально обособленные подразделения.

По состоянию на 31.12.2025г. Общество не имеет в своем составе обособленных подразделений.

1.3.Информация об исполнительных и контрольных органах.

Единоличный исполнительный орган Общества избран решением внеочередного общего собрания участников Общества №7 от 13.01.2020г.

Генеральный директор – Гизатуллин Ирек Ислямович.

Ревизионная комиссия Общества избрана приказом генерального директора Общества № 1/10-1 от 01.10.2025г:

1. Заместитель генерального директора по финансовым вопросам
Закиева Гульмарьям Равиловна.
2. Директор по продажам Шумская Екатерина Николаевна.

По состоянию на 31.12.2025 Уставный капитал Общества оплачен полностью в размере 11012000 руб., что составляет 100 %.

2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность.

Организация осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. Российская экономика в значительной мере подвержена влиянию мировых цен на нефть и газ.

Рост геополитической напряженности и введение рядом стран в 2022-2025 годах санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Организации.

В 2014 году США, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции в отношении российского энергетического сектора. В августе 2018 года США подписали закон, предусматривающий введение дополнительных санкций против Российской Федерации. По оценке руководства, введенные санкции не оказывают существенного влияния на деятельность Организации.

Новые санкции, введенные США и ЕС и рядом других стран в 2022-2025 годах, ограничивают возможность привлечения долгового финансирования от юридических лиц США и ЕС, запрещают экспорт в Российскую Федерацию определенных товаров и технологий. Кроме того, санкциями был установлен запрет на осуществление юридическими лицами ЕС некоторых операций.

Кроме того, были введены ограничения на экспорт различных деловых услуг российским предприятиям.

Более того, существует риск введения дальнейших ограничительных мер и аналогичных форм давления. В ответ Правительство Российской Федерации ввело ряд экономических мер по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, а также встречные ограничительные меры, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры.

В 2025 году недружественные зарубежные государства продолжали вводить санкционные ограничения в отношении России и российских лиц как инструмент политического давления и недобросовестной экономической конкуренции, что затрудняло международную логистику и расчеты, ограничило импорт и экспорт определенных товаров и услуг.

В настоящее время Организация продолжает оценку влияния новых санкций на свою деятельность. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Организации, что позволило

в значительной мере нивелировать негативные эффекты от санкций. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов

3. Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Все показатели в табличных формах (если не указано иного) отражены в тысячах рублей.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основании учетной политики, утвержденной приказом генерального директора от «31» декабря 2023г. №2, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положению о ведении бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", а также действующих положений по бухгалтерскому учету.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе активы представляются как оборотные или внеоборотные в зависимости от срока их обращения или погашения. Оборотные активы приводятся в разделе "Оборотные активы" бухгалтерского баланса. Внеоборотные активы приводятся в разделе "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса.

Если иное не установлено федеральными стандартами, актив представляется в бухгалтерском балансе как оборотный, когда выполняется одно из следующих условий:

а) актив предназначен для использования (потребления) или продажи в течение обычного операционного цикла или периода не более двенадцати месяцев (в частности, запасы). Для целей настоящего Стандарта под обычным операционным циклом понимается время между приобретением экономическим субъектом актива, предназначенного для продажи или для однократного потребления при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, и получением денежных средств от продажи этого актива, произведенной продукции, выполненных работ, оказанных услуг. В случае, когда обычный операционный цикл не может быть надежно определен экономическим субъектом, его продолжительность принимается равной двенадцати месяцам;

б) актив предназначен для продажи (в частности, внеоборотные активы к продаже);

в) актив подлежит погашению в течение обычного операционного цикла (в частности, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения);

г) актив подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты (в частности, краткосрочные финансовые вложения);

д) актив является денежными средствами или денежными эквивалентами, за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование экономическим субъектом, действующие в течение, как минимум, двенадцати месяцев после отчетной даты.

Краткосрочная часть внеоборотных финансовых вложений представляется в бухгалтерском балансе как оборотный актив.

Активы, отличные от указанных в пунктах 14 и 15 ФСБУ 4/2023, а также авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов, представляются в бухгалтерском балансе как внеоборотные.

В бухгалтерском балансе обязательства представляются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от срока погашения. Краткосрочные обязательства приводятся в разделе "Краткосрочные обязательства" бухгалтерского баланса. Долгосрочные обязательства приводятся в разделе "Долгосрочные обязательства" бухгалтерского баланса.

Если иное не установлено другими федеральными стандартами, обязательство представляется в бухгалтерском балансе как краткосрочное, когда выполняется одно из следующих условий:

а) обязательство подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов);

б) обязательство связано с обычным операционным циклом независимо от срока погашения (в частности, кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы, услуги, авансы и предварительная оплата, полученные от покупателей и заказчиков, обязательства, связанные с оплатой труда работников);

в) у экономического субъекта отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов).

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

Изменения в учетной политике

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется Обществом нарастающим итогом: с 1 января по 31 декабря отчетного года. В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за январь – декабрь 2025 года.

Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствии ФСБУ 4/2023.

С 2025 года изменен порядок зачета между показателями прочих доходов «строка 2340» и прочих расходов «строка 2350» в отчете о финансовых результатах согласно ФСБУ 4/2023. Зачет между этими показателями производится, если они связаны с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни. К одному факту относятся результат от выбытия основных средств, капитальных вложений, финансовых вложений, материальных ценностей. Данные по этим показателям включаются в отчет свернуто.

Исключение - раздельное представление таких доходов и расходов которые способны повлиять на результат показателей бухгалтерской отчетности, или такое представление предусмотрено другими стандартами (п.28 ФСБУ 4/2023)

Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с началом применения с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023 не производилась.

3.1. Нематериальные активы.

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов Общество до 2024 года руководствовалось Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

С 2024 года организация перешла на применение ФСБУ 14/2022 для учета «Нематериальных активов». Переход на ФСБУ 14 «Нематериальные активы» Общество отражает альтернативным способом, в балансе на 31.12.2023 года данные не меняются.

К НМА с 2024 года относятся активы, обладающие признаками из пункта 4 стандарта:

- Актив не имеет материально-вещественной формы, но может быть идентифицирован.

- Актив предназначен для использования в деятельности более 12 месяцев или более одного длительного операционного цикла.

- Актив способен приносить экономические выгоды в будущем.

- У организации есть исключительное право на актив или неисключительное — по лицензионному договору или иным разрешительным документам.

- Организация может ограничить доступ иных лиц к данному активу.

- Предназначен для обычной деятельности: используется в производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, в управленческих целях, при продаже продукции, актив можно сдавать в аренду.

ФСБУ 14/2022 изменил учет программ (плату за пользование программой, даже если исключительные права на нее принадлежат разработчику, считаем теперь НМА), справочных систем, лицензий на отдельные виды деятельности и других активов.

С 2024 года к нематериальным активам можно отнести неисключительные права на программное обеспечение — ПО, любые успешные НИОКР, а не только те, в результате которых получены исключительные права.

- **Балансовая стоимость объекта НМА** — первоначальная (*переоцененная*) стоимость объекта за вычетом накопленной амортизации и обесценения (п. 29 ФСБУ 14/2022). В первоначальную стоимость НМА включают госпошлину, затраты на флэшки и другие устройства хранение. Стоимость улучшений НМА, учитывают на счете 08,05 и увеличивают на них стоимость объекта (п. 5, пп. «Б», П.10 ФСБУ 26/2020)

- **Группа НМА** — совокупность объектов НМА одного вида, которые объединили исходя из сходного характера их использования (п. 12 ФСБУ 14/2022).

- **Лимит стоимости** организация устанавливает самостоятельно. Предельная величина стоимостного лимита не определена, но должна устанавливаться с учетом существенности информации об активах. Стандарт можно не применять к активам стоимостью ниже лимита (п. 7 ФСБУ 14/2022).

- **Малоценные НМА** — это активы стоимостью ниже самостоятельно установленного организацией лимита (п. 7 ФСБУ 14/2022).

- Материальные носители (вещи), в которых выражены результаты интеллектуальной деятельности, можно учитывать либо в составе объекта НМА либо отдельно от него (подп. «и» п. 8 ФСБУ 14/2022).

- **Элементы амортизации НМА** (п. 42 ФСБУ 14/2022):

- - срок полезного использования;
- - ликвидационная стоимость;
- - способ начисления амортизации.

Ликвидационная стоимость — величина, которую организация получила бы при выбытии НМА за вычетом предполагаемых затрат на выбытие (п. 35 ФСБУ 14/2022). В подавляющем большинстве случаев ликвидационная стоимость НМА равна 0, кроме случаев, когда:

а) договором предусмотрена обязанность другого лица купить у организации объект нематериальных активов в конце срока его полезного использования;

б) существует активный рынок для такого объекта, с использованием данных которого можно определить его ликвидационную стоимость;

в) существует высокая вероятность того, что активный рынок для такого объекта будет существовать в конце срока его полезного использования.

Группа НМА	Срок полезного использования объектов НМА (число лет)
Товарный знак	5-10 лет
Интернет -Сайт	15-20 лет
Программное обеспечение	2-5 лет

По строке 1110 «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса отражены следующие виды нематериальных активов:

Вид нематериальных активов	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Авторские и иные исключительные права	-	-	-
Приобретенные нематериальные активы	-	-	-
Итого:	-	-	-

В составе нематериальных активов учитываются товарные знаки, интернет-сайт, программное обеспечение и прочие НМА:

Группа НМА	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Товарный знак	-	-	-
Интернет-Сайт	-	-	-
Итого:	-	-	-

В отчетности за 2025 год НМА не отражаются, в связи с их отсутствием.

3.2. Результаты исследований и разработок.

По строке 1120 «Результаты исследований и разработок» отражается информация о расходах на НИОКР в соответствии с ПБУ 17/02 «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы».

Списание расходов по каждой выполненной научно-исследовательской, опытно-конструкторской, технологической работе производится линейным способом. Срок использования полученных результатов научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, в течение которого Общество ожидает получать экономические выгоды (доход) 5 лет.

За 2025 год Общество расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы не осуществляло.

3.3. Основные средства.

Согласно учетной политике предприятия, раскрывается информация по учету ОС:

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 100 тыс.руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Все объекты основных средств после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом. Срок полезного использования объектов основных средств устанавливается в соответствии с Классификацией основных средств,

включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов основных средств (число лет)
Здания и сооружения	5 – свыше 30 лет
Машины и оборудование	1 –свыше 30 лет
Транспортные средства	3 - 10 лет
Прочие	2 - 30 лет
Земельные участки	-

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены следующие виды основных средств (движение по первоначальной стоимости):

Группа основных средств	Период	На начало года	Поступление	Увеличение стоимости	Выбытие	Уменьшение стоимости	На конец года
Здания	2025	6045					6045
	2024	6045					6045
Машины и оборудование	2025	1138	2672				3810
	2024	-	1138	-	-	-	1138
Транспортные средства	2025	12396					12396
	2024	6583	12396	-	(6583)	-	12396
Земельные участки	2025						
	2024	-	-	-	-	-	-
Прочие	2025						
	2024	-	-	-	-	-	-
Приобретение объектов основных средств (авансы выданные)	2025						
	2024	-	-	-	-	-	-
Итого:	2025	19579	2672				22251
	2024	12628	13534		(6583)		19579
В т.ч. права пользования активами, полученными в аренду	2025	12396					12396
	2024	6583	12396		(6583)		12396

Амортизация основных средств:

Группа основных средств	31.12.2025	31.12.2024
Здания	540	423
Машины и оборудование	910	32
Транспортные средства	3685	1206
Прочие		-
Итого:	5135	1660
В т.ч. права пользования активами, полученными в аренду		

Иное использование основных средств:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	-	-	-

В отчетности ОС показаны по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление), за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации и убытков от обесценения.

Доходы и потери от выбытия ОС отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Информация по раскрытию основных средств приведена в разделе 4.1 «Наличие и движение основных средств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ликвидационная стоимость ОС и СПИ определяется на основании решения комиссии с приложением пообъектного реестра с указанием информации о рыночной стоимости объектов со ссылкой на источник.

Результат обесценения ОС: тестирование не выявило признаков обесценения ОС.

Арендованное имущество общество отражает по счету 01.03 в составе основных средств.

Общество не имеет договоров аренды, по которым в соответствии с п.11 ФСБУ 25/2018. не признается предмет аренды.

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам и лизинговым платежам учитываются по счету 76.07.5.

Сумма процентных расходов по договорам лизинга и аренды отражены по счету 91.02. в размере 2213тыс.руб.

Проценты по договорам аренды и лизинга рассчитываются по приведенной стоимости обязательства путем дисконтирования графика будущих платежей по ставке, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна

справедливой стоимости предмета аренды. В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в соответствии с первым абзацем пункта 15 ФСБУ 25/2018, применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

СПИ лизингового имущества определяется на основании сроков предусмотренными договорами лизинга, СПИ по договорам аренды определяется исходя из фактического срока аренды которое организация планирует арендовать данное имущество.

3.4. Финансовые вложения.

В составе финансовых вложений в бухгалтерском балансе подлежат отражению вклады в уставные капиталы других организаций, долговые ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, и по которым на отчетную дату существуют признаки устойчивого существенного снижения стоимости, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (первоначальной) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Описывается метод расчета резерва под обесценение финансовых вложений, установленный учетной политикой предприятия.

Финансовые вложения Общества на конец 2025 года отсутствуют.

3.5. Отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы учитываются и отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02. На основании п. 19 ПБУ 18/02 суммы налоговых активов и обязательств в балансе отражаются в развернутом виде.

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса формируется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02:

Отложенные налоговые активы (вид активов)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Арендные обязательства			

Отложенные налоговые активы (вид активов)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Расходы будущих периодов			
Резервы сомнительных долгов			
Косвенные производственные расходы	100		
Основные средства	1865	2744	682
Кредиторская задолженность			
Материалы			
Товары			
Финансовые вложения			
Незавершенное производство			
Оценочные обязательства и резервы			
Убыток текущего периода	15505	12270	7180
Итого:	17471	15014	7862

3.6. Запасы.

С 2021 года для организаций действует новый Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н. В соответствии с п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008 организация перешла на применение нового стандарта перспективно.

Запасами для целей бухгалтерского учета считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла. Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической себестоимости.

Товары на счете 41, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

При отпуске товаров (запасов) в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость товаров на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп приведена в разделе 6.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025г.

Показатели по графе «затраты» включают затраты Общества по приобретению материально-производственных запасов у поставщиков и подрядчиков.

Показатели по графе «списано» включают стоимость запасов, которые были в результате их использования на выполнение работ, оказание услуг, продажи, списания или иного выбытия, а также соответствующую им величину списания ранее сформированного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности отражены за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей			
Затраты в незавершенном производстве	1598678	807 940	283685
Готовая продукция			0
Товары			
Прочие запасы и затраты			
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи			
Итого:	1598678	807 940	283685

Иное использование запасов:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Запасы, находящиеся в залоге	-	-	-

Резерв под обесценение материально-производственных запасов:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Резерв под обесценение МПЗ	0	0	0

По состоянию на 31.12.2025г. резерв под обесценение МПЗ не формировался.

Товарно-материальные ценности на ответственном хранении.

По состоянию на 31.12.2025г. товары, принятые на ответственное хранение, отсутствовали.

3.7. Дебиторская задолженность.

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в разделе 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «поступило в результате фактов хозяйственной жизни» и «погашено» раздела 7.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

отражены за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

По данной строке бухгалтерского баланса отражена долгосрочная и краткосрочная дебиторская задолженность Общества.

В составе дебиторской задолженности отражены следующие имущественные права:

Виды дебиторской задолженности	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты по авансам выданным	-	-	-
Расчеты по прочим операциям	-	-	-
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>	-	-	-
Расчеты по авансам выданным	80699	78778	98120
Расчеты с покупателями и заказчиками	2384	256	0
Расчеты с подотчетными лицами	0	0	0
Расчеты с персоналом	277	0	26
Расчеты по социальному страхованию	7	6	1
Прочие дебиторы и кредиторы	2002	1363	313
Расчеты по налогам и сборам	209	214	381
Итого:	85578	80617	98841

Дебиторская задолженность отражена в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

3.8. Денежные средства.

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств Общества, находящиеся в кассе, на

рублевых и валютных счетах в банках, а также денежные средства, находящиеся на депозитных счетах в банках:

Денежные средства	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Касса	0	0	0
Рублевые счета	240	162785	200017
Валютные счета	0	0	0
Денежные эквиваленты (депозиты)	0	0	0
Итого:	240	162785	200017

3.9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств.

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.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещения из нее по НДС.

3. 10. Прочие оборотные активы.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены сумма по состоянию на 31.12.2025:

Показатели прочих оборотных активов	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Прочие оборотные активы	10	10	10

3.11. Уставный капитал.

По строке 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» отражается величина уставного капитала

Общества. Величина уставного капитала соответствует сумме, определенной в уставе Общества:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Уставный капитал	11012	11012	11012

3.12. Добавочный капитал.

По строке 1350 «Добавочный капитал» бухгалтерского баланса отражена сумма имущественных взносов участников:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Добавочный капитал	45504	45504	45504

3.13. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

По этой строке отражается информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке):

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(64671)	(48 680)	(42280)

3.14. Чистые активы

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014г. № 84н.

По состоянию на 31.12.2025г. чистые активы Организации составляют: -8155тыс.руб. (на 31.12.2024г.: 7836тыс.руб., на 31.12.2023г.: 14236тыс.руб.).

3.15. Заемные средства.

3.15.1. Долгосрочные заемные средства.

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные займы и кредиты, полученные Обществом:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Долгосрочные кредиты	141142	800371	447061
в том числе:			
ОТДЕЛЕНИЕ "БАНК ТАТАРСТАН" №8610 ПАО СБЕРБАНК – кредитная линия по договору 420B00OH7MF от 27.10.2023, срок до 26 декабря 2027года	141142,00	789301,0	355991,0
Галимзянова Альфия Исхаковна – договор соинвестирования в строительство МКД от 10.11.2022г, срок до 30 сентября 2026года	66070,0	66070,0	66070,0

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ООО "Строй-Век" соглашение о новации к договору ген.подряда от 23.10.2023г, срок до 30 сентября 2026года	25000,0	25000,0	25000,0
Итого:	232213	800371	447061

3.16. Отложенные налоговые обязательства.

Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса формируется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02. Суммы налоговых активов и обязательств в балансе отражаются в развернутом виде:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Основные средства	2240	2870	798
Доходные вложения в материальные ценности			
Доходы будущих периодов			
Кредиторская задолженность			
Незавершенное производство	114	114	
Оценочные обязательства и резервы			
Резервы сомнительных долгов			
Финансовые вложения			
Арендные обязательства	898	1451	
Проценты по обязательствам			
Нематериальные активы			
Итого:	3252	4435	798

3.17. Прочие долгосрочные обязательства.

По строке 1450 отражены прочие обязательства в сумме 5488 тыс.руб, не упомянутые выше и не включенные в другие строки долгосрочные обязательства Общества, платежи по которой ожидаются более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, представляющие собой обязательство по аренде.

3.18. Кредиторская задолженность.

Информация по раскрытию кредиторской задолженности, включая заемные средства, приведена в разделе 8.1 «Наличие и движение обязательств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате фактов хозяйственной жизни» и «погашено» раздела 8.1 «Наличие

и движение обязательств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

По строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены краткосрочные займы и кредиты, полученные организацией:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Краткосрочные кредиты	1373128,0	0	0
Краткосрочные займы	47357	31396	24664
Проценты по краткосрочным кредитам	0	0	0
Проценты по долгосрочным кредитам	0	0	0
Проценты по краткосрочным займам	0	0	0
Итого:	1420485	31396	24664

Расшифровка краткосрочных кредитов и займов по состоянию на 31.12.2025:

Кредитор	Договор	Продукт	Дата выдачи по договору	Дата погашения по договору	% ставка	Текущая задолженность без учета процентов
Гизатуллин Ирек Ислямович	б/н	займ	30.06.2023	31.03.2026	0	47357,0
ОТДЕЛЕНИЕ "БАНК ТАТАРСТАН" №610 ПАО СБЕРБАНК –	420B00OH7 MF от 27.10.2023	кредит	27.10.2023	26.03.2026	12,58%	912943,0
ОТДЕЛЕНИЕ "БАНК ТАТАРСТАН" №610 ПАО СБЕРБАНК –	420B01CO6 MF от 07.08.2025	кредит	07.08.2025	26.12.2026	20,0%	460186,0

Кредиторская задолженность по полученным от покупателей и заказчиков авансов числится в бухгалтерском учете без учета налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате в бюджет в соответствии с законодательством.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены следующие имущественные права:

Кредитор	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Поставщики и подрядчики	219973	222823	140804
Покупатели и заказчики	48	48	48
Задолженность перед персоналом Общества/ оплата труда	3	55	4
Задолженность перед персоналом Общества /подотчетные лица/прочие операции	0	0	0
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	0	0	0
Задолженность по налогам и сборам	75	82	82
Задолженность участникам (учредителям) по выплате дохода	0	0	0
Прочие кредиторы	0	2859	556
Итого:	220098	225866	141493

3.19. Резервы предстоящих расходов.

По строке 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Оценочные обязательства на оплату неиспользованных отпусков	1148	1055	416
Итого:	1148	1055	416

3.20 Корректировки бухгалтерской отчетности

Настоящая отчетность является пересмотренной и заменяет собой бухгалтерскую отчетность от 31 марта 2026г. Причиной пересмотра является исправление ошибок отчетного и предшествующего отчетному периодов.

Внесены исправления в сведениях за 2024 год по строкам:

Стр.1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям», предыдущие данные 41604 тыс.руб исправленные данные 72937 тыс.руб, в том числе «НДС при строительстве ОС» предыдущие данные 38803тыс.руб исправленные данные 70135тыс.руб

Стр.1230 «Дебиторская задолженность: предыдущие данные 111949 тыс.руб., исправленные данные 80617 тыс.руб., в т.ч. «Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС»: предыдущие данные 31688 тыс. руб., исправленные данные 214 тыс.руб.

Внесены исправления в сведениях за 2025 год по строкам:

Стр.1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям», предыдущие данные 59 734 тыс.руб., исправленные данные

157 302 тыс.руб, в том числе «НДС при строительстве ОС» предыдущие данные 55963 тыс.руб исправленные данные 153 532 тыс.руб

Стр.1230 «Дебиторская задолженность: предыдущие данные 183 146 тыс.руб., исправленные данные 85 578 тыс.руб., в т.ч. «Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС»: предыдущие данные 97 777 тыс. руб., исправленные данные 209 тыс.руб.

Корректировки связаны с ошибочным отражением сумм входящего НДС в составе дебиторской задолженности по налогам.

4.Пояснения к отчету о финансовых результатах.

4.1. Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг.

Выручка от продажи товаров определяется методом начисления на дату перехода права собственности на основании предъявленных покупателям (заказчикам) расчетных документов в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации». Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка по оказанным услугам, в том числе по договорам комиссии, определяется по дате составления актов выполненных работ, оказанных услуг в конце отчетного периода, в котором оказывались работы или услуги. В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

Структура выручки по видам представлена в таблице ниже:

Статья	2025 год	2024 год
Строительно-мон.работы, услуги	0	0
Проектно-изыскательские работы и услуги	0	0
Торговые операции	2088	213
Итого:	2088	213

4.2. Себестоимость продаж.

Структура себестоимости реализ.продукции (работ, услуг) представлена в таб. ниже:

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Торговые операции	0	0
Итого:	0	0

4.3. Управленческие расходы.

По строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах отражена информация о расходах для нужд управления Общества.

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в качестве условно-постоянных в дебет 90 «Продажи».

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Расходы на оплату труда	6681	6086
Отчисления на социальные нужды	0	0
Материальные расходы	579	1789
Содержание помещений (отопление, электроэнергия, водоснабжение)	5944	1513
Амортизация ОС	3073	1754
ДМС	0	0
Командировочные расходы	0	0
Программное обеспечение, расходные материалы	0	0
Прочее	0	0
Итого:	16277	11142

4.4. Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы включают поступления от сдачи имущества в аренду, доходы по штрафам, пеням и исполнительным листам, проценты к получению по депозитам, по договорам займа, от реализации прочего имущества которые относятся к обычным видам деятельности.

Прочие доходы:

Наименование видов прочих доходов	2025 год	2024 год
Доходы от реализации имущества	0	0
Проценты к получению по депозитам	72,8	0
Проценты к получению по договора займа	0	0
Проценты к получению за изменение условий сделки	910	
Списание кредиторской задолженности	0	0
Прибыль прошлых лет	0	0
Штрафы, пени, неустойки к получению	3645	2917
Прочие	35,5	0
Корректировка поступлений	263,6	
Итого:	4927	2917

В составе прочих расходов отражены штрафы, пени, неустойки, услуги банка, убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде, начисленные резервы, а также иные расходы Общества.

Курсовые разницы, возникшие в отчетном периоде и учтенные на соответствующих субсчетах к счету 91 "Прочие доходы и расходы". В соответствии с пунктом 18.2 ПБУ 9/99 "Доходы организации", п. 21.2 ПБУ

10/99 "Расходы организации" в отчете о финансовых результатах курсовые разницы отражаются развернуто. Доходы и расходы от продажи валюты в отчете о финансовых результатах указываются свернуто.

Прочие расходы:

Наименование статьи:	2025 год	2024 год
Услуги банка	(5483)	(128)
Курсовые разницы		
Штрафы, пени, неустойки		
Прочие расходы	(2672)	(626)
Резерв в виде образованных оценочных резервов		
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества		
Убытки прошлых лет		
Проценты к уплате по кредитным договорам, договорам займа	(2213)	(1149)
Банковские гарантии		
Итого:	(10368)	(1903)

4.5. Расчеты по налогу на прибыль

В данном разделе отчета о финансовых результатах отражены доходы и расходы, связанные с налоговыми обязательствами Общества.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Текущий налог на прибыль	0	0
Отложенный налог за отчетный период	3640	3515
Итого налог на прибыль	3640	3515

Согласно п. 23, 24 ПБУ 18/02 ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

В отчете о финансовых результатах организации должны раскрываться показатели, характеризующие налог на прибыль:

- расход (доход) по налогу на прибыль;
- налог на прибыль, относящийся к операциям, не включаемым в бухгалтерскую прибыль (убыток). Этот показатель отражается в качестве статьи, уменьшающей (увеличивающей) чистую прибыль (убыток) при формировании совокупного финансового результата периода.

Отложенный налог на прибыль, сформировавшийся за отчетный период, - это сумма, которая оказывает влияние на величину налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в периоде, следующем за отчетным

(или в последующих отчетных периодах. Его можно определить, сопоставив ОНО/ОНА на конец отчетного года (сформированные по обычным временным разницам) с аналогичным показателем на конец предыдущего года.

Балансовый метод нацелен на определение временных разниц путем выявления разниц в налоговой и бухгалтерской оценке активов и обязательств на отчетную дату.

Код*	Показатель	Сумма
	Порядок расчета	
А	Прибыль до налогообложения	(19 631)
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	15 014
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	4 435
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	17 471
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	3 252
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	10 579
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	14 219
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	3 640
3А	Эффект изменения временных разниц***	-
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога***	-
3В	Эффект изменения ставки будущего налога***	-
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	-
5	Доход по налогу за отчетный период (3) + (4)	3 640
6	Условный доход по налогу - (А) * 20%	3 926
7	Постоянный налоговый расход (5) - (6) - (3Б) - (3В)	286
8	Чистая прибыль	(15 991)

4.6. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.

По строке 2400 «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» отчета о финансовых результатах отражается сумма чистой прибыли (непокрытого убытка) Общества.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(15991)	(6400)

5. Прочие пояснения.

5.1. Операции со связанными сторонами.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированные лица – физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Аффилированными лицами юридического лица являются среди прочего лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.

На дату составления бухгалтерской отчетности единоличный исполнительный орган Общества избран решением участника Общества №7 от 13.01.2020г.

Генеральный директор – Гизатуллин Ирек Ислямович.

Ревизионная комиссия Общества избрана приказом генерального директора Общества № 1/10-1 от 01.10.2025г:

1. Заместитель генерального директора по финансовым вопросам
Закиева Гульмарьям Равилевна.
2. Директор по продажам Шумская Екатерина Николаевна.

Состав участников и их доля в уставном капитале на 31.12.2025:

№ п/п	Наименование собственника	Доля в уставном капитале, %
1	Гизатуллин Ирек Ислямович	100

С учетом требований законодательства ниже раскрываются наиболее существенные операции Общества со связанными сторонами.

Вид хозяйственной операции	2025 год	2024 год
Реализация продукции, работ, услуг (без НДС, акциза и других обязательных платежей) за исключением дивидендов по связанным сторонам	-	-
в т. ч.	-	-

Вид хозяйственной операции	2025 год	2024 год
Поступление товаров, работ, услуг (без НДС, акциза и других обязательных платежей) по связанным сторонам	265 811	254 816
в т. ч. ООО СМК «РОСТ» ИНН 1650321490	265 811	254 816

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Дебиторская задолженность по связанным сторонам	0	0
Кредиторская задолженность и прочие обязательства по связанным сторонам		
в том числе:		
Гизатуллин Ирек Ислямович, договор беспроцентного займа б/н от 28.03.2022	47356,8	31396,0
ООО СМК «РОСТ» ИНН 1650321490 работы выполненные по договору генерального подряда № 01/24 от 06.06.2024 ; объем выполненных и принятых работ на сумму 520627тыс.руб., оплачено 268394тыс.руб.	99 666,0	123 174,0
Предоставленные займы по связанным сторонам	0	0

Наименование показателя	2025	2024
Поступления от продажи продукции, товаров, услуг по связанным сторонам (за исключением дивидендов) по связанным сторонам		
в том числе		
Денежные потоки от инвестиционных операций		
Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) по связанным сторонам	-	
в том числе		

Денежные потоки от финансовых операций		
Поступления - всего	15960,8	8732
в том числе:		
Гизатуллин Ирек Исламович получение кредитов и займов	15960,8	8732
Платежи - всего		2000
в том числе:		
Гизатуллин Ирек Исламович		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов		2000
Платежи в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) по связанным сторонам	-	-
в т. ч.		
Платежи в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам по связанным сторонам		
в т. ч.		
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов по связанным сторонам	-	-
в т. ч.		
Платежи на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) по связанным сторонам	-	-
в т. ч.		
Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов по связанным сторонам		

По состоянию на 31 декабря 2025г. конечным контролирующим бенефициаром ООО "СЗ "СВОЙ ДОМ" является гражданин Российской Федерации Гизатуллин Ирек Исламович, владеет 100% долей Общества.

5.2. Вознаграждения основному управленческому персоналу.

К основному управленческому персоналу относятся Генеральный директор, Заместитель генерального директора по производственным вопросам, Заместитель генерального директора по финансовым вопросам, Директор по продажам.

Размер вознаграждений, уплаченных основному управленческому персоналу за 2025год, включая оплату труда, премии за отчетный период, с учетом налога на доходы физических лиц, начисленных обязательных

платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала, составили:

№ п/п	Ф.И.О.	Должность	Зараб. плата	Матер. помощь	Отпускные	Больничные	Страховые взносы	НДФЛ
1	Гизатуллин Ирек Исламович	Генеральный директор	0	0	0	0	0	0
2	Пышнограев Никита Андреевич	Заместитель генерального директора по производственным вопросам	355,00	0	0	0	106,5	46,15
3	Закиева Гульмарьям Равилевна	Заместитель генерального директора по финансовым вопросам	2455,9	0	331,5	0	836,2	370,1
4	Шумская Екатерина Николаевна	Директор по продажам	1689,0	0	75,98	0	529,5	229,5

Размер вознаграждений, уплаченных основному управленческому персоналу за 2024год, включая оплату труда, премии за отчетный период, с учетом налога на доходы физических лиц, начисленных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала, составили

№ п/п	Ф.И.О.	Должность	Зараб. плата	Матер. помощь	Отпускные	Больничные	Страховые взносы	НДФЛ
1	Гизатуллин Ирек Исламович	Генеральный директор	0	0	0	0	0	0
2	Пышнограев Никита Андреевич	Заместитель генерального директора по производственным вопросам	1171,4	0	0	0	351,4	152,3
3	Закиева Гульмарьям Равилевна	Заместитель генерального директора по финансовым вопросам	2119,1	0	115,0	0	680,7	294,99
4	Шумская Екатерина Николаевна	Директор по продажам	1087,8	0	115,0	0	360,8	156,4

5.3. Риск процентной ставки или процентный риск.

Процентный риск представляет собой риск убытков в результате негативного изменения уровня процентных ставок.

По состоянию на отчетную дату вероятность существенного изменения процентной ставки в сторону увеличения по полученным кредитам маловероятна.

5.4. Информация по прекращаемой деятельности.

У Общества нет прекращаемой деятельности.

5.5. Оценочные обязательства.

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 8.3 «Оценочные обязательства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.6. Условные обязательства.

К условным обязательствам и активам Организация относит:

- незавершенные на конец отчетного периода судебные разбирательства с возможной степенью наступления события (от 10% до 50%), где Организация выступает ответчиком (обязательства) и истцом (активы);
- незавершенные налоговые проверки, за исключением тех случаев, когда вероятные выплаты со стороны Организации были учтены в составе оценочных обязательств;
- выданные гарантии и поручительства.

Налоговое, таможенное, валютное законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества.

Так как по некоторым вопросам российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства, Общество в отдельных случаях применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

Других условных обязательств, не связанных с налогами, Общество не имеет.

Организация выступает одной из сторон в нескольких судебных разбирательствах, возникающих в ходе обычной хозяйственной деятельности. Существующие в настоящее время претензии или иски не могут оказать какое-либо существенное негативное влияние на деятельность или финансовое положение Организации.

Организация не является поручителем по обязательствам третьих лиц.

Информация о выданных и полученных обеспечениях обязательств в разрезе их видов приведена в таблице:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Полученные - всего	765 587	350 998	133 539
в том числе: (вид)			
по договорам долевого участия в строительстве	765 587	350 998	133 539
Выданные - всего			
в том числе: (вид)			
поручительства, выданные третьим лицам, по обязательствам других организаций			
обеспечения, выданные под собственные обязательства			

5.7. Управление финансовыми рисками.

Финансовые риски — это вероятность потери денежных ресурсов.

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Анализируя отечественные условия ведения бизнеса, среди самых опасных выделяют рыночные, кредитные и валютные риски. Так велика вероятность непредсказуемых изменений конъюнктуры рынка, потери платежеспособности партнера.

Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

5.8. Валютный риск.

Общество не подвержено воздействию валютного риска.

5.9. Кредитный риск.

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что Общество понесет убыток вследствие того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед ним. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества на банковские счета. С целью уменьшения кредитного риска, кредитор может выполнить проверку кредитоспособности потенциального заёмщика, а также может потребовать от заёмщика предоставить залог или иное обеспечение своих обязательств (например, поручительство третьей стороны или страхование соответствующих рисков в страховой компании).

Руководство Общества проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

5.10. Риск ликвидности.

Риск ликвидности — это риск того, что Общество столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Термином ликвидность обозначают время, за которое инвестор

может обратить свои инвестиции в наличные деньги по текущей рыночной цене. Чем это быстрее происходит, тем ликвидность выше, соответственно риск ликвидности ниже. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества. Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из заемных средств и кредиторской задолженности.

5.11. Непрерывность деятельности.

Руководство оценило влияние на деятельность Общества продолжающегося проведения специальной военной операции вооруженными силами РФ на Украине и связанные с этим риски, касающиеся введения экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации.

На основании информации доступной на дату составления бухгалтерской отчетности руководство предприняло все возможные меры по минимизации влияния указанных рисков на деятельность организации.

Влияние сложившейся ситуации на деятельность организации расценивается как незначительное.

Общество не располагает иной информацией о существенных событиях, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Руководство организации постоянно проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микроэкономических и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Общество осуществляет хозяйственную деятельность, все обязательства по договорам ООО "СЗ "СВОЙ ДОМ" выполняет своевременно. Динамика изменения кредиторской задолженности свидетельствует о способности Общества исполнять свои обязательства перед кредиторами.

По состоянию на 31.12.2025 показатель чистых активов составляет -8155 тыс.руб., что меньше размера уставного капитала (11012 тыс.руб.).

Отрицательные чистые активы сложились в результате признания текущих расходов застройщика, тогда как доход застройщика признается на

дату ввода объекта в эксплуатацию. По правилам п. 1 ст. 8 Закона N 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником осуществляются на основании передаточного акта или иного документа о передаче. При этом такая передача возможна только после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. По мнению Минфина России, именно на дату подписания документа о передаче объекта в эксплуатацию по окончании строительства застройщик определяет финансовый результат (прибыль) (Письмо от 16.08.2011 N 03-03-06/1/488).

Таким образом, данные события не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации ООО "СЗ "СВОЙ ДОМ" продолжать непрерывно свою деятельность. Общество ожидает получение прибыли по окончании строительства.

Влияние данного обстоятельства на деятельность Общества признано руководством несущественным.

Руководство уверено, что общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

5.12. Изменения в Учетной политике общества на 2025.

С 2024 года организация перешла на применение ФСБУ 14/2022 для учета «Нематериальных активов». Переход на ФСБУ 14 «Нематериальные активы» Общество отражает альтернативным способом, в балансе на 31.12.2023 года данные не меняются.

5.13. Информация о событиях после отчетной даты.

Иных существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

6. Условные факты хозяйственной деятельности

Последствие условного факта хозяйственной деятельности, подлежащее отражению в бухгалтерской отчетности, признается существенным, в случае если составляют более 5% от валюты баланса на конец отчетного периода.

Организация не имеет не завершенных судебных и претензионных дела.

7. Раскрытие аудируемым лицом-застройщиком информации по договорам долевого строительства в соответствии с Письмом МФ РФ от 29 января 2008 г. N 07-05-06/18

Общество в 2023 году приступило к строительству нового объекта многоквартирного жилого дома «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения с надземной двухуровневой парковкой» расположенный по адресу: РТ, г. Набережные Челны, ул. команды КамАЗ-Мастер, 19/07 и вся деятельность Общества полностью направлена на строительство и ввод в эксплуатацию указанного Объекта. В 2022 году заключен нотариальный договор купли продажи 16АА7471159 от 14.11.2022 по которому приобретен земельный участок с объектом незавершенного строительства, указанный договор заключен на условиях рассрочки платежа, оплата произведена в соответствии с графиком. Так же по договору переуступки и обязанностей арендатора приняты в аренду дополнительные земельные участки необходимые для строительства жилого дома в соответствии с проектной документацией, с нормативами законодательства и требованиями Стройнадзора.

Финансирование строительства произведено за счет собственных средств Общества в сумме 325339тыс.руб., что составляет 15 % от проектной стоимости указанного объекта и кредитных средств, полученных в ПАО Сбербанк по договору 420B00ОН7MF от 27.10.2023г.

Обществом 27 октября 2023 года заключен с ПАО Сбербанк договор на предоставление кредитной линии, для финансирования затрат по проекту строительства "Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения с надземной двухуровневой парковкой в 19 микрорайоне г. Набережные Челны. Жилой дом." Максимальная сумма лимита по указанному кредитному договору составляет 1216749000 (Один миллиард двести шестнадцать миллионов семьсот сорок девять тысяч) руб.00коп. На 31.12.2025года Обществом по кредитной линии договора 420B00ОН7MF от 27.10.2023г получено 1054085386 (один миллиард пятьдесят четыре миллиона восемьдесят пять тысяч триста восемьдесят шесть) рублей 78 коп. (полностью использованы для строительства). Размещённая на аккредитиве сумма 162664тыс.руб. возвращена ПАО Сбербанк в счет погашения основного долга по договору 420B00ОН7MF от 27.10.2023г. Лимит кредитной линии по указанному договору кредитной линии открыт с 27 октября 2023г. по 25 июня 2026года. Обеспечение по договору 420B00ОН7MF от 27.10.2023г является недвижимое имущество, а

именно: квартиры 303 ед., площадью 17 577,10 кв.м., ПСН 15 ед., площадью 965,20 кв.м., машиноместа 60 ед., площадью 900,0 кв.м., кладовки 29 ед., площадью 549,10 кв.м расположены на земельных участках с кадастровыми номерами 16:52:050305:9 (по адресу: Республика Татарстан, г Набережные Челны, северо-восточная часть города, дом 19/07); 16:52:050305:3459 (по адресу: Республика Татарстан, г Набережные Челны, улица команды КАМАЗ-МАСТЕР, земельный участок 1А). В связи с изменениями налогового законодательства в 2025 году при расчете ставки налога на добавленную стоимость и повышением стоимости строительных материалов, что вызвало удорожание стоимости проекта строительства "Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения с надземной двухуровневой парковкой в 19 микрорайоне г.Набережные Челны. Жилой дом.", Обществом 07 августа 2025 года заключен с ПАО Сбербанк договор № 420B01CO6MF от 07.08.2025г на предоставление дополнительной кредитной линии, для финансирования затрат по проекту строительства на сумму 499563613 (четырееста девяноста девять миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи шестьсот тринадцать) рублей 00 копеек. Лимит кредитной линии по указанному договору кредитной линии открыт с 07 августа 2025г. по 25 декабря 2026года. На 31.12.2025года Обществом по кредитной линии договора 420B01CO6MF от 07.08.2025г получено 460185876 (четырееста шестьдесят миллионов сто восемьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей 34 коп. (полностью использованы для строительства).

В период с 23 марта 2023 года генеральным подрядчиком являлся ООО "Строй-Век" (ИНН 1650370882, ОГРН 1181690089184)- договор Генподряда 2/19 от 23.03.2023г., договор расторгнут в одностороннем порядке 28 марта 2024 года. С 06 июня 2024 года генеральный подрядчик на объекте строительства "Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения с надземной двухуровневой парковкой в 19 микрорайоне г. Набережные Челны. Жилой дом."- ООО СМК «РОСТ», договор генерального подряда № 01/24 от 06.06.2024г.

На 31.12.2025г Обществом заключено с покупателями 123 договора долевого участия в строительстве на общую сумму 1322131тыс.руб., на эскроу-счета по ДДУ поступило 765587тыс.руб.



Генеральный директор

Лизатуллин Ирек Ислямович/

«27» апреля 2026г.