



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику и Совету директоров Общества с ограниченной ответственностью «А101»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «А101» (ОГРН 1127746474349), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «А101» по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего



заклучения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе "Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности" нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения бухгалтерской отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой бухгалтерской отчетности.

1) *Оценка и классификация финансовых вложений - пункты 6, 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.*

Данный вопрос определен нами как ключевой, поскольку показатель долгосрочных финансовых вложений является существенным для бухгалтерского баланса аудируемого лица (66,60% относительно стоимости всех активов), значительно влияет на структуру баланса и представляет интерес для акционеров, потенциальных инвесторов и иных пользователей отчетности. Решения руководства по вопросам оценки и классификации финансовых вложений по срокам, представление информации об этом виде имущества в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах играют важную роль для оценки показателей ликвидности. Кроме того, оценка финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, осуществляется на основании значительных оценочных суждений руководства.

Финансовые вложения аудируемого лица представлены в значительной части вкладами в уставные капиталы дочерних обществ, а также займами, предоставленными связанным сторонам. Мы проанализировали порядок и оценили корректность формирования первоначальной стоимости финансовых вложений, получили понимание подхода аудируемого лица к отражению балансовой стоимости данных активов, провели анализ суждения о возмещаемости займов в следующих отчетных периодах и о доходности финансовых вложений, в том числе



с учетом информации из доступных источников о платежеспособности заемщиков, а также исходя из информации и пояснений аудируемого лица. Корректность классификации финансовых вложений в составе внеоборотных активов проверена путем сверки с соответствующими правовыми документами. Мы проанализировали представление информации о финансовых вложениях в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, проверили, оценили использование оценочных суждений, сделанных руководством аудируемого лица при формировании соответствующих оценочных значений и достаточность раскрытий необходимой информации в бухгалтерской отчетности.

2) **Классификация заемных обязательств по срокам погашения** - пункты 2.8, 7 и 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Значительная часть обязательств в годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица представлена существенными долгосрочными и краткосрочными обязательствами по полученным займам, в том числе по облигациям, допущенным к организованным торгам (далее – заемные обязательства). Совокупная сумма заемных средств, включая задолженность по начисленным процентам за пользование денежными средствами, составляет 50,97% от валюты баланса. Своевременное исполнение обязательств по договорам займа является важным аспектом управления рисками ликвидности заемщика и предотвращения его финансовых потерь. Это особенно значимо для погашения облигационных займов и купонов по ним в силу публичного размещения данных ценных бумаг. Надлежащий контроль за сроками погашения обязательств по договорам кредита и займа важен для обеспечения своевременности их исполнения и для корректного формирования показателей бухгалтерского баланса. С учетом изложенного данный вопрос был определен нами как ключевой.

Наши аудиторские процедуры включали соотнесение сроков погашения долгосрочных заемных обязательств с потенциальными финансовыми потоками, проверку классификации заемных обязательств по срокам погашения в соответствии с условиями договоров. Мы получили и проанализировали информацию о взаимодействии аудируемого лица с кредиторами, оценили планы руководства по обслуживанию и погашению облигационных займов, а также оценили раскрытие операций по заемным обязательствам в бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете аудируемого лица за 2025 год, но не включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет аудируемого лица, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.



В связи с проведением нами аудита бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и участника аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить



основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участником аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

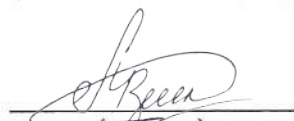
Мы также предоставляем участнику аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения участника аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в



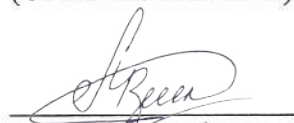
нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Веселовский Максим Германович,
заместитель генерального директора по общему аудиту, действующий от имени
аудиторской организации на основании доверенности № 2/4 от 15 января 2026 года
(ОРНЗ 22506099210)


(подпись)



Веселовский Максим Германович,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское
заключение независимого аудитора
(ОРНЗ 22506099210)


(подпись)

Аудиторская организация:

Акционерное общество «ЕАЦ»,
620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ, Г.
ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. РОЗЫ ЛЮКСЕМБУРГ, СТР. 22, ПОМЕЩ. 351.
(ОРНЗ 12006019078)

«17» марта 2026 года



Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью "А101"</u>	по ОКПО	09891911
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7704810149
Организационно-правовая форма <u>Общества с ограниченной ответственностью</u>	по ОКОПФ	12300
Форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения <u>108801, Город Москва, р-н Коммунарка, п Коммунарка, ул Фитарёвская, д. 14, стр. 1</u>		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
АО "ЕАЦ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	6662006975
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1036604386367

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Единственный участник

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью "А101"</u> Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД	Коды		
	Отчетная дата	0710001		
	(число, месяц, год)	31	12	2025
	по ОКПО по ОКЕИ	09891911 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
п. 2.3	Нематериальные активы	1110	6 732	5 382	2 198
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		982	1 275	1 980
	Приобретение нематериальных активов		5 750	4 108	218
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п. 2.1, п. 5	Основные средства	1150	6 298 396	6 550 993	6 153 165
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		595 126	590 102	781 729
	Незавершенное строительство		5 698 330	5 630 125	3 526 510
	Иные незавершенные капитальные вложения		4 940	330 766	1 844 926
п. 2.1, п. 5	Инвестиционная недвижимость	1160	2 098 439	1 150 034	1 379 480
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		2 098 439	1 150 034	1 379 480
п. 2.4, п. 6, п. 8, п. 11 пп. 1	Финансовые вложения	1170	99 142 836	97 557 055	98 701 677
	в том числе:				
	Паи и акции		97 495 070	97 495 070	97 495 070
	Предоставленные займы		1 647 766	61 985	1 206 607
п. 11 пп. 2	Отложенные налоговые активы	1180	10 666	2 842 552	465 431
п. 11 пп. 3	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-

✓

	Итого по разделу I	1100	107 557 068	108 106 017	106 701 952
	II. Оборотные активы				
п. 2.5	Запасы	1210	16 173 475	19 047 363	20 349 346
	в том числе:				
	Сырье и материалы		236 613	309 914	369 195
	Готовая продукция		126 077	142 232	140 762
	Товары		140 430	134 588	147 116
	Товары отгруженные		6 549	3 471 067	1 192 945
	Расходы будущих периодов		317	-	538
	Затраты в строительстве		7 311 512	5 623 786	3 689 372
	Земельные участки под строительством		8 351 977	9 365 776	14 809 347
	Накладные расходы в строительстве		-	-	71
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	210 224	168 522	112 540
	в том числе:				
	НДС при строительстве ОС		210 224	168 522	112 540
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	1 295	-	-
п. 2.6, п.8	Дебиторская задолженность	1230	20 759 962	14 070 872	17 258 921
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		2 618 238	2 472 623	6 103 537
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		6 097 438	8 263 302	7 223 978
	Расчеты по налогам и сборам		-	10	2 286
	Сальдо по ЕНС		1 028	347 375	1 010 801
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	17	-
	Расчеты с подотчетными лицами		1 637	1 020	698
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		5 685	5 655	5 565
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		12 019 682	2 933 323	2 740 349
	Расходы будущих периодов		722	321	400
	НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		3 872	1 142	671
	Задолженность по договорам участия в долевом строительстве		11 660	38 075	170 636
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве		-	8 009	-
п. 2.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	211 933	345 648	345 648
	в том числе:				
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		211 933	345 648	345 648
	Денежные средства и денежные	1250	3 944 321	447 867	473 904
	в том числе:				
	Расчетные счета		3 929 445	432 991	458 820
	Валютные счета		3	3	3
	Прочие специальные счета		14 334	14 334	14 334
	Переводы в пути		540	540	748
	Прочие оборотные активы	1260	16 642	43 975	103 620
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		16 642	39 513	67 386
	Прочие		-	4 462	36 234
	Итого по разделу II	1200	41 317 852	34 124 248	38 643 978
	БАЛАНС	1600	148 874 920	142 230 264	145 345 930

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
п. 2.7	Уставный капитал	1310	8 837 429	8 837 429	8 837 429
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
п. 2.7	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	9 218 831	10 663 524	13 466 087
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		9 218 831	10 663 524	13 466 087
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	73 000	73 000	23 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
п. 2.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	19 952 640	29 467 866	12 318 382
	Итого по разделу III	1300	38 081 901	49 041 819	34 644 897
	IV. Долгосрочные обязательства				
п. 2.8, п.7, п. 8	Заемные средства	1410	60 309 553	62 196 599	40 604 606
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		-	18 491 502	22 185 269
	Долгосрочные займы		50 457 433	36 088 742	12 231 407
	Проценты по долгосрочным кредитам		-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам		9 852 120	7 616 356	6 187 930
п. 11 пп.4	Отложенные налоговые обязательства	1420	143 207	203 832	101 518
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	60 452 760	62 400 432	40 706 123
	V. Краткосрочные обязательства				
п. 2.8, п.7	Заемные средства	1510	15 570 300	-	-
	в том числе:				
	Кредиты		15 570 300	-	-
п. 2.6	Кредиторская задолженность	1520	34 761 814	30 771 521	69 962 502
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 666 055	1 005 654	1 611 065
	Расчеты с покупателями и заказчиками		6 295 136	16 826 412	4 097 851
	Расчеты по налогам и сборам		66 794	2 344 263	53 322
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		784	191 164	604 987
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 520	3 435	74 896
	Расчеты с персоналом по оплате труда		769	851	1 060
	Расчеты с подотчетными лицами		44	81	26
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		24 603 995	3 953 348	46 918 300
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		2 126 001	6 423 966	16 584 199
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве		69	-	-
	Задолженность по договорам участия в долевом строительстве		646	22 347	16 796
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п. 2.12	Оценочные обязательства	1540	8 146	16 456	32 371
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	36	36

	Итого по разделу V	1500	50 340 260	30 788 013	69 994 909
	БАЛАНС	1700	148 874 920	142 230 264	145 345 930

Генеральный директор
(наименование должности)

17.03.2026

(подпись)



Данилиди Игнатий Сергеевич

(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2025
09891911		
384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "А101"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
п. 2.9,	Выручка	2110	21 202 430	10 678 994
	в том числе:			
	Реализация земельных участков		15 197 495	5 560 340
	Обеспечение доступа к ресурсам		4 630 181	3 209 777
	Аренда земельного участка		546 152	959 729
п. 2.10	Себестоимость продаж	2120	(7 977 671)	(3 512 660)
	в том числе:			
	Реализация земельных участков		(4 898 169)	(2 463 158)
	Обеспечение доступа к ресурсам		(2 796 608)	(594 361)
	Аренда земельного участка		-	(7)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	13 224 759	7 166 334
п. 2.10	Коммерческие расходы	2210	(426 638)	(598 902)
п. 2.10	Управленческие расходы	2220	(464 187)	(957 516)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	12 333 934	5 609 916
п. 12	Доходы от участия в других организациях	2310	13 000 000	15 984 000
п. 2.9, п. 7	Проценты к получению	2320	199 094	181 039
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		199 094	181 039
п. 2.8, п. 7	Проценты к уплате	2330	(4 121 425)	(3 247 733)
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		(4 121 425)	(3 247 733)
	Прочие доходы	2340	108 993	333 878
	в том числе:			
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		6 643	32 366
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		25 000	41 467
	Иная операционная деятельность		53	-
	Курсовые разницы		-	76
	Прочие расходы	2350	(2 700 247)	(2 182 967)
	в том числе:			
	Сдача имущества в аренду или субаренду		(26 514)	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	(1 505)
	Отчисления в оценочные резервы		(273 806)	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	(114 129)
	Иная операционная деятельность		(145 197)	(108 565)
п. 2.13	Курсовые разницы		(3 953)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	18 820 349	16 678 133
п.10	Налог на прибыль организаций	2410	(2 780 268)	(563 211)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(9 008)	(2 838 017)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(2 771 260)	2 274 806
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	16 040 081	16 114 922

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	16 040 081	16 114 922
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Данилиди Игнатий Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

17.03.2026г.

**Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2025
09891911		
384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "А101"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	8 837 429	-	13 466 087	23 000	-	12 318 382	34 644 898
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	8 837 429	-	13 466 087	23 000	-	12 318 382	34 644 898

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	16 114 922	16 114 922
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(1 768 000)	(1 768 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	50 000	-	-	50 000
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	(2 802 562)	-	-	2 802 562	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	8 837 429	-	10 663 524	73 000	-	29 467 866	49 041 819
	На 31 декабря 2024 г.	3200	8 837 429	-	10 663 524	73 000	-	29 467 866	49 041 819
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	8 837 429	-	10 663 524	73 000	-	29 467 866	49 041 819

44

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	16 040 081	16 040 081
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(27 000 000)	(27 000 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	(1 444 693)	-	-	1 444 693	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	8 837 429	-	9 218 831	73 000	-	19 952 640	38 081 900

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Данилиди Игнатий Сергеевич
(расшифровка подписи)

17.03.2026



Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "А101"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
09891911		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	24 484 287	41 781 225
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	6 014 489	20 703 865
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	718 890	1 301 902
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	17 750 908	19 775 458
	Платежи - всего	4120	(13 156 447)	(18 503 720)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(6 713 719)	(7 092 828)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(109 643)	(313 244)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 563 325)	(1 770 412)
	налога на прибыль организаций	4124	(1 952 940)	(334 876)
	прочие платежи	4129	(2 816 820)	(8 992 360)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	11 327 840	23 277 505

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	606 017	1 845 404
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	602 905	1 774 873
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 112	70 531
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(2 829 500)	(628 751)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(650 000)	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 179 500)	(628 751)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 223 483)	1 216 653
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	17 425 226	24 582 882
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	17 425 226	24 532 882
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	50 000
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(23 033 129)	(49 102 329)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(6 349 353)	(44 732 952)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(16 683 776)	(4 369 377)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(5 607 903)	(24 519 447)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	3 496 454	(25 289)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	447 867	473 156
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	3 944 321	447 867
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

17.03.2026

(подпись)



Данилиди Игнатий Сергеевич

(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка	переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	3 865	(2 590)	365	-	-	(658)	-	-	-	4 230	(3 248)
	За 2024 г.	3 865	(1 885)	-	-	-	(705)	-	-	-	3 865	(2 590)
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г.	-	-	365	-	-	(24)	-	-	-	365	(24)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За 2025 г.	3 865	(2 590)	-	-	-	(634)	-	-	-	3 865	(3 224)
	За 2024 г.	3 865	(1 885)	-	-	-	(705)	-	-	-	3 865	(2 590)
из них исключительные права	За 2025 г.	3 385	(2 254)	-	-	-	(493)	-	-	-	3 385	(2 748)
	За 2024 г.	3 385	(1 709)	-	-	-	(545)	-	-	-	3 385	(2 254)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	982	1 275	1 980
в том числе: Программы ЭВМ	340	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Другие НМА	641	1 275	1 980
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	4 108	-	2 007	-	-	(365)	5 750	-
	За 2024 г.	218	-	3 890	-	-	-	4 108	-
в том числе:	За 2025 г.	491	-	463	-	-	-	953	-
	За 2024 г.	218	-	273	-	-	-	491	-
Другие НМА	За 2025 г.	3 617	-	1 180	-	-	-	4 797	-
	За 2024 г.	-	-	3 617	-	-	-	3 617	-
Программы ЭВМ	За 2025 г.	-	-	365	-	-	(365)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

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

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

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	765 255	(175 153)	55 471	(7 913)	6 454	(48 988)	-	-	-	-	-	812 813	(217 687)
	3а 2024 г.	922 371	(140 642)	181 649	(338 765)	25 431	(59 943)	-	-	-	-	-	765 255	(175 153)
в том числе:														
Здания	3а 2025 г.	324 933	(13 435)	-	-	-	(11 089)	-	-	-	-	-	324 933	(24 524)
	3а 2024 г.	212 894	(17 265)	176 902	(64 863)	17 908	(14 079)	-	-	-	-	-	324 933	(13 435)
Машины и оборудования (кроме офисного)	3а 2025 г.	25 459	(14 710)	-	-	-	(1 894)	-	-	-	-	-	25 459	(16 604)
	3а 2024 г.	33 409	(15 227)	-	(7 951)	2 886	(2 369)	-	-	-	-	-	25 459	(14 710)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	110 900	(88 149)	675	(5 338)	5 292	(15 132)	-	-	-	-	-	106 237	(97 989)
	3а 2024 г.	112 288	(67 450)	1 352	(2 740)	1 703	(22 402)	-	-	-	-	-	110 900	(88 149)
Транспортные средства	3а 2025 г.	32 305	(18 657)	-	-	-	(4 944)	-	-	-	-	-	32 305	(23 601)
	3а 2024 г.	32 305	(12 889)	-	-	-	(5 788)	-	-	-	-	-	32 305	(18 657)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	13 644	(8 649)	650	(1 579)	615	(2 266)	-	-	-	-	-	12 719	(10 299)
	3а 2024 г.	12 741	(6 837)	1 923	(1 020)	551	(2 363)	-	-	-	-	-	13 644	(8 649)
Земельные участки	3а 2025 г.	209 592	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209 592	-
	3а 2024 г.	468 721	-	-	(259 129)	-	-	-	-	-	-	-	209 592	-
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	48 422	(31 553)	54 145	(1 000)	547	(13 683)	-	-	-	-	-	101 568	(44 669)
	3а 2024 г.	50 012	(20 972)	1 473	(3 062)	2 382	(12 962)	-	-	-	-	-	48 422	(31 553)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	2 169 136	(1 019 102)	1 206 216	-	-	(257 811)	-	-	-	-	-	3 375 352	(1 278 914)
	3а 2024 г.	2 169 136	(789 656)	-	-	-	(229 447)	-	-	-	-	-	2 169 136	(1 019 102)
в том числе:														
Здания	3а 2025 г.	1 012 948	(281 193)	673 577	-	-	(81 963)	-	-	-	-	-	1 686 525	(383 155)
	3а 2024 г.	1 012 948	(214 302)	-	-	-	(66 891)	-	-	-	-	-	1 012 948	(281 193)
Сооружения	3а 2025 г.	1 031 649	(717 592)	532 639	-	-	(158 267)	-	-	-	-	-	1 564 288	(875 859)
	3а 2024 г.	1 031 649	(572 619)	-	-	-	(144 974)	-	-	-	-	-	1 031 649	(717 592)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	124 539	(19 047)	-	-	-	(17 582)	-	-	-	-	-	124 539	(36 629)
	3а 2024 г.	124 539	(1 465)	-	-	-	(17 582)	-	-	-	-	-	124 539	(19 047)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	(1 270)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 270)
	3а 2024 г.	-	(1 270)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 270)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	4.2. Политические и двойные права пользования активами										
		На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	2 483 972	1 530 544	1 692 489
в том числе:			
Здания	1 623 779	1 043 254	994 276
Сооружения	688 429	314 056	459 030
Машины и оборудование (кроме офисного)	96 764	116 241	141 258
Офисное оборудование	8 248	22 750	44 838
Транспортные средства	8 704	13 648	19 416
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 420	4 995	5 904
Другие виды основных средств	55 628	15 599	27 770
Неамортизируемые основные средства - всего	209 592	209 592	468 721

18

основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	209 592	209 592	468 721

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	2 098 439	2 169 136	2 169 136
в том числе:	2 098 439	2 169 136	2 169 136
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	45 901	42 329 346	50 968 534
в том числе:	-	-	-
из них основные средства, находящиеся в залоге	45 901	42 329 346	50 968 534

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	3 687	-	56 723	-	-	(55 471)	4 940	-
	3а 2024 г.	3 526	-	188 887	-	(7 077)	(181 649)	3 687	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	6 339	-	-	-	-	-	6 339	-
	3а 2024 г.	6 339	-	169 200	-	-	(169 200)	6 339	-
в том числе: Социально-медицинское учреждение	3а 2025 г.	6 339	-	-	-	-	-	6 339	-
	3а 2024 г.	6 339	-	-	-	-	-	6 339	-
Здание торгового назначения (уч.32)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	169 200	-	-	(169 200)	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

22

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	97 557 055	-	2 179 500	(593 719)	-	-	-	-	99 142 836	-
	3а 2024 г.	98 701 677	-	628 751	(1 773 373)	-	-	-	-	97 557 055	-
в том числе: Паи	3а 2025 г.	97 495 070	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	97 495 070	-	-	-	-	-	-	-	97 495 070	-
Предоставленные займы	3а 2025 г.	61 985	-	2 179 500	(593 719)	-	-	-	-	1 647 766	-
	3а 2024 г.	1 206 607	-	628 751	(1 773 373)	-	-	-	-	61 985	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	345 648	-	-	(133 716)	-	-	-	-	211 933	-
	3а 2024 г.	345 648	-	-	-	-	-	-	-	345 648	-
в том числе: Права требования	3а 2025 г.	345 648	-	-	(133 716)	-	-	-	-	211 933	-
	3а 2024 г.	345 648	-	-	-	-	-	-	-	345 648	-
Итого	3а 2025 г.	97 902 703	-	2 179 500	(727 435)	-	-	-	-	99 354 769	-
	3а 2024 г.	99 047 325	-	628 751	(1 773 373)	-	-	-	-	97 902 703	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

44

6. Запасы
6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	19 047 363	-	7 689 586	(10 822 664)	-	-	-	X	X	16 173 475	-
	3а 2024 г.	20 349 346	-	15 168 138	(16 469 804)	-	-	-	X	X	19 047 363	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	309 914	-	164 600	(42 970)	-	-	-	(194 931)	-	236 613	-
	3а 2024 г.	369 195	-	90 796	(150 077)	-	-	-	34 114	-	309 914	-
Готовая продукция	3а 2025 г.	142 232	-	10 903	(26 215)	-	-	-	(842)	-	126 077	-
	3а 2024 г.	140 762	-	52 654	(51 184)	-	-	-	-	-	142 232	-
Товары отгруженные	3а 2025 г.	3 471 067	-	-	(4 699 049)	-	-	-	1 234 531	-	6 549	-
	3а 2024 г.	1 192 945	-	4 688 121	(2 409 999)	-	-	-	-	-	3 471 067	-
Товары	3а 2025 г.	134 588	-	9 363	(216 120)	-	-	-	212 600	-	140 430	-
	3а 2024 г.	147 116	-	4 903 539	(4 916 067)	-	-	-	-	-	134 588	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	-	-	251 581	(3 048 189)	-	-	-	2 796 608	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	814 739	(814 739)	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	317	-	-	-	-	-	-	317	-
	3а 2024 г.	538	-	-	(538)	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	3а 2025 г.	-	-	424 566	(426 638)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	886 749	(902 267)	-	-	-	13 518	-	-	-
Затраты в строительстве	3а 2025 г.	5 623 786	-	6 383 016	(2 114 012)	-	-	-	(2 581 278)	-	7 311 512	-
	3а 2024 г.	3 689 372	-	3 981 929	(2 047 515)	-	-	-	-	-	5 623 786	-
Земельные участки под строительством	3а 2025 г.	9 365 776	-	445 556	(249 470)	-	-	-	(1 468 759)	-	8 351 977	-
	3а 2024 г.	14 809 347	-	37 458	(5 481 029)	-	-	-	-	-	9 365 776	-
Прочие затраты и запасы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	71	-	598 902	(598 973)	-	-	-	-	-	-	-

имеются ограничения имущественных прав

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

25

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	14 070 882	(10)	14 415 098	10 578	(7 542 497)	(53 998)	(140 091)	-	20 900 063	(140 101)
	3а 2024 г.	17 258 931	(10)	5 380 761	11 349	(11 067 814)	(5 343)	-	-	14 070 882	(10)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	8 263 302	-	2 264 968	-	(4 278 769)	(53 998)	(139 654)	-	6 195 503	(139 654)
	3а 2024 г.	7 223 978	-	3 232 867	-	(2 189 282)	(4 261)	-	-	8 263 302	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	2 472 633	(10)	2 007 784	-	(1 861 774)	-	(395)	-	2 618 643	(405)
	3а 2024 г.	6 103 547	(10)	1 085 014	2	(4 715 930)	-	-	-	2 472 633	(10)
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	2 755 295	-	10 156 591	10 214	(1 039 113)	-	(42)	-	11 882 987	(42)
	3а 2024 г.	2 736 859	-	1 080 683	11 347	(1 072 512)	(1 082)	-	-	2 755 295	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	174 135	-	-	-	-	-	-	-	174 135	-
	3а 2024 г.	183 010	-	10	-	(8 885)	-	-	-	174 135	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	3 893	-	1 176	-	(878)	-	-	-	4 191	-
	3а 2024 г.	4 159	-	878	-	(1 144)	-	-	-	3 893	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	10	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	2 286	-	3	-	(2 278)	-	-	-	10	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	347 375	-	-	-	(346 347)	-	-	-	1 028	-
	3а 2024 г.	1 010 801	-	-	-	(663 426)	-	-	-	347 375	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	17	-	-	-	(17)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	17	-	-	-	-	-	17	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	1 020	-	676	-	(58)	-	-	-	1 637	-
	3а 2024 г.	698	-	437	-	(116)	-	-	-	1 020	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	5 655	-	30	-	-	-	-	-	5 685	-
	3а 2024 г.	5 565	-	90	-	-	-	-	-	5 655	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	321	-	722	-	(321)	-	-	-	722	-
	3а 2024 г.	400	-	321	-	(400)	-	-	-	321	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	3а 2025 г.	1 142	-	2 730	-	-	-	-	-	3 872	-
	3а 2024 г.	671	-	471	-	-	-	-	-	1 142	-
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	3а 2025 г.	38 075	-	(19 579)	364	(7 201)	-	-	-	11 660	-
	3а 2024 г.	170 636	-	-	-	(132 561)	-	-	-	38 075	-
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	3а 2025 г.	8 009	-	-	-	(8 009)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	8 009	-	-	-	-	-	8 009	-

26

Итого	За 2025 г.	14 070 882	(10)	14 415 098	10 578	(7 542 497)	(53 998)	(140 091)	X	20 900 063	(140 101)
	За 2024 г.	17 258 931	(10)	5 380 761	11 349	(11 067 814)	(5 343)	-	X	14 070 882	(10)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	62 196 599	16 604 456	-	-	-	(18 491 502)	60 309 553
	3а 2024 г.	40 604 606	25 285 760	-	(3 693 767)	-	-	62 196 599
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	18 491 502	-	-	-	-	(18 491 502)	-
	3а 2024 г.	22 185 269	-	-	(3 693 767)	-	-	18 491 502
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	36 088 742	14 368 692	-	-	-	-	50 457 433
	3а 2024 г.	12 231 407	23 857 335	-	-	-	-	36 088 742
Проценты по долгосрочным кредитам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по долгосрочным займам	3а 2025 г.	7 616 356	2 235 764	-	-	-	-	9 852 120
	3а 2024 г.	6 187 930	1 428 425	-	-	-	-	7 616 355
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	30 771 521	25 574 419	1 051	(24 500 781)	(5 598)	18 491 502	50 332 114
	3а 2024 г.	69 962 502	18 111 586	1 774 296	(61 569 861)	-	2 492 998	30 771 521
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	1 005 654	1 423 830	-	(757 831)	(5 598)	-	1 666 055
	3а 2024 г.	1 611 065	649 848	-	(1 255 259)	-	-	1 005 654
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	16 826 412	3 249 964	-	(13 781 240)	-	-	6 295 136
	3а 2024 г.	4 095 637	15 161 621	-	(2 430 846)	-	-	16 826 412
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	6 402 727	203 829	1 051	(4 535 049)	-	-	2 072 558
	3а 2024 г.	15 885 928	2 262 838	3 884	(11 975 430)	-	225 507	6 402 727
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	2 852	140	-	-	-	-	2 991
	3а 2024 г.	2 214	785	-	(147)	-	-	2 852
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	18 387	32 065	-	-	-	-	50 452
	3а 2024 г.	18 387	-	-	-	-	-	18 387
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	2 344 263	13 875	-	(2 291 343)	-	-	66 794
	3а 2024 г.	733 206	30 199	-	(686 633)	-	2 267 491	2 344 263
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	191 164	-	-	(190 380)	-	-	784
	3а 2024 г.	604 987	-	-	(413 823)	-	-	191 164
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	3 435	-	-	(1 915)	-	-	1 520
	3а 2024 г.	74 896	-	-	(71 461)	-	-	3 435
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	851	-	-	(81)	-	-	769
	3а 2024 г.	1 060	-	-	(209)	-	-	851
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	81	-	-	(38)	-	-	44
	3а 2024 г.	26	55	-	-	-	-	81

Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	3 953 348	20 650 647	-	-	-	-	24 603 995
	За 2024 г.	46 918 300	-	-	(42 964 952)	-	-	3 953 348
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	За 2025 г.	22 347	-	-	(21 701)	-	-	646
	За 2024 г.	16 796	6 240	-	(689)	-	-	22 347
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	За 2025 г.	-	69	-	-	-	-	69
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочее	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 770 412	(1 770 412)	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	(2 921 202)	-	18 491 502	15 570 300
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	92 968 120	42 178 875	1 051	(24 500 781)	(5 598)	X	110 641 667
	За 2024 г.	110 567 108	43 397 346	1 774 296	(65 263 628)	-	X	92 968 120

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства -	За 2025 г.	16 456	6 205	(14 247)	(268)	8 146
всего	За 2024 г.	32 371	681	(14 980)	(1 616)	16 456
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	16 456	6 205	(14 247)	(268)	8 146
	За 2024 г.	32 371	681	(14 980)	(1 616)	16 456

62

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	941 297	1 330 086	1 492 517
в том числе: Гарантийные обязательства подрядных организаций	941 297	1 330 086	1 492 517
Выданные - всего	193 741 312	284 051 673	135 126 609
в том числе: Паи в залоге	789 512	789 512	744 751
Земельные участки в залоге	44 753 933	169 053 607	50 968 534
Обеспечение по кредиту	147 981 418	113 992 105	83 413 324
Право аренды земельного участка	449	449	-
Залог денежных средств на залоговом счете	216 000	216 000	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	4 904 992	22 344
Затраты на оплату труда	82 524	175 023
Отчисления на социальные нужды	23 452	46 521
Амортизация	299 967	284 498
Прочие затраты	3 529 189	4 540 692
Итого по элементам	8 840 123	5 069 078
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	28 371	(1 581 119)
Итого расходы по обычным видам деятельности	8 868 495	3 487 959

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

22

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО «А101»

ЗА 2025 ГОД

Содержание

1. Общие сведения	3
2. Учетная политика.....	4
2.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость	4
2.2. Вложения во внеоборотные активы	5
2.3. Нематериальные активы.....	5
2.4. Финансовые вложения.....	6
2.5. Запасы.....	6
2.6. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами.....	7
2.7. Собственный капитал	8
2.8. Заемные средства	8
2.9. Доходы	9
2.10. Расходы	9
2.11. Расчеты по налогу на прибыль	10
2.12. Оценочные обязательства	11
2.13. Активы и обязательства в иностранных валютах.....	11
2.14. Инвентаризация имущества и обязательств.....	12
2.15. События после отчетной даты	12
2.16. Изменение оценочных значений	12
2.17. Порядок формирования Отчета о движении денежных средств.....	13
3. Инвентаризация имущества и обязательств.....	13
4. Основы составления отчетности.	13
5. Сроки использования объектов основных средств.....	13
и инвестиционной недвижимости	13
6. Финансовые вложения.....	16
7. Кредиты и займы.....	17
8. Информация о связанных сторонах	20
9. Обеспечения обязательств и платежей	25
10. Расходы по налогу на прибыль.....	26
11. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах	28
12. Информация по сегментам.....	31
13. Вознаграждение аудиторской организации	33
14. Непрерывность деятельности. Влияние геополитической обстановки	33
15. Информация о рисках.....	34
16. События после отчетной даты	34

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества:

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. Полное название: | Общество с ограниченной ответственностью «А101» (далее – «Общество») |
| 2. Сокращенное название: | ООО «А101» |
| 3. ИНН | 7704810149 |
| 4. ОГРН | 1127746474349 |
| 5. Государственная регистрация: | зарегистрировано Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 18.06.2012 г. |
| 6. Юридический адрес: | 108801, РФ, Москва г, р-н Коммунарка, Коммунарка п, Фитарёвская ул, д. № 14, стр. 1 |
| 7. Почтовый адрес: | 108801, РФ, Москва г, р-н Коммунарка, Коммунарка п, Фитарёвская ул, д. № 14, стр. 1 |
| 8. Телефон / факс: | 8 (495) 665-73-95 |

2. Основной государственный регистрационный номер – 1127746474349.

3. Численность персонала Общества:

- | | |
|---|--------------|
| 1. По состоянию на 31 декабря 2023 года | 264 человека |
| 1. По состоянию на 31 декабря 2024 года | 47 человек |
| 2. По состоянию на 31 декабря 2025 года | 23 человека |

4. Сведения об аудитор:

АО «ЕАЦ»,
620000, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, стр. 22, помещ. 351

ОРНЗ 12006019078

ОГРН 1036604386367

5. Вознаграждение (заработная плата) с учетом страховых взносов основного управленческого персонала:

за 2025 год составили 405 тыс. руб., в том числе зарплата составила 309 тыс. руб., страховые взносы 96 тыс. руб. (за 2024 год составили 19 792 тыс. руб. в том числе зарплата составила 16 730 тыс. руб., страховые взносы 3 062 тыс. руб.).

В отчетном году Общество не выплачивало долгосрочные вознаграждения в пользу основного управленческого персонала. В 2024 году аналогичные выплаты отсутствовали.

6. Исполнительный орган Общества:

Исполнительным органом Общества является Генеральный директор Данилиди Игнатий Сергеевич.

7. Основные виды деятельности Общества

1. Строительство жилых и нежилых зданий
2. Сдача внаем собственного недвижимого имущества
3. Управление недвижимым имуществом

2. Учетная политика

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

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

2.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость

Общество применяет положения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020.

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 100 тыс. руб. и срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды. Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Объекты основных средств, приобретенные (построенные) с целью передачи в аренду, относятся Обществом к инвестиционной недвижимости организаций.

Объекты основных средств, приобретенные за плату или построенные (подрядный способ), принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановленной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного на основании данных бухгалтерии и технической информации.

Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не проводится.

Общество применяет начисление амортизационной премии в соответствии с п. 9 ст. 258 НК РФ. Включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода расходы на капитальные вложения в размере не более 10 процентов (не более 30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к третьей - седьмой амортизационным группам) первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно), а также не более 10 процентов (не более 30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к третьей - седьмой амортизационным группам) расходов, которые понесены в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств и суммы которых определяются в соответствии со статьей 257 НК РФ.

2.2. Вложения во внеоборотные активы

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором, создаваемых для собственного использования.

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

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений) / сметной стоимости зданий (сооружений).

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой фактические затраты, понесенные в связи с осуществлением их, уменьшенные на сумму накопленного обесценения.

2.3. Нематериальные активы

Нематериальными активами признаются активы, которые: не имеют материально-вещественной формы; предназначены для использования в ходе обычной деятельности; предназначены для в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла; способны приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем, на получение которых Общество имеет право и доступ иных лиц к которым Общество способно ограничить; могут быть выделены (идентифицированы) из других активов или отделены от них.

Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта нематериальных активов будет приносить экономические выгоды (доход).

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится Обществом исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

Сумма амортизации объекта нематериальных активов за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете, а заканчивается - с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с учета

Не подлежат амортизации объекты нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования.

Срок полезного использования и способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяются Обществом на необходимость его уточнения. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы проверяются на обесценение; изменение балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады более 3-х месяцев, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам — высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам банковские депозиты, размещенные на срок до 3-х месяцев, по договорам, условиями которых предусмотрена возможность досрочного истребования.

Финансовые вложения Общества подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

2.5. Запасы

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

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Сырье и материалы учитываются без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» с выделением однородных групп (субсчетов).

Учет готовой продукции ведется по объектам строительства (местам хранения) и отдельным видам готовой продукции.

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их стоимость списывается по средней себестоимости.

Затраты на строительство жилых домов по договорам долевого участия в строительстве, отражаются по строке Бухгалтерского баланса 1210 «Запасы», с расшифровкой по строке 12115 «Затраты в строительстве».

Земельные участки, приобретенные под строительство жилых домов по договорам долевого участия в строительстве, отражаются по строке Бухгалтерского баланса 1210 «Запасы», с расшифровкой по строке 12116 «Земельные участки под строительством».

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 бухгалтерского баланса отражены авансы в связи с приобретением запасов в сумме 120 006 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 320 851 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024 и 425 741 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2023 (суммы указаны за вычетом НДС).

2.6. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) производится:

- по каждому договору с покупателями (заказчиками);
- по авансам полученным в разрезе каждого договора с покупателем (заказчиком).

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги по доставке или переработке материальных ценностей;
- по авансам выданным.

Учет расчетов с персоналом ведется по сотрудникам в разрезе операций по оплате труда, выплате прочих доходов, выдаче подотчетных сумм, прочих операций.

Учет задолженности дебиторов и кредиторов производится в разрезе расчетов: по страхованию; по претензиям; по причитающимся дивидендам и другим доходам; по депонированным суммам; с прочими дебиторами и кредиторами.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Задолженность по авансам выданным и полученным отражается свернуто с остатками по счетам учета НДС с авансов выданных и полученных. Задолженность по счетам учета расчетов с прочими дебиторами и кредиторами отражается развернуто в разрезе контрагентов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния

(платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

2.7. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества формируется за счет прироста стоимости основных средств при их переоценке и суммовой разницы между продажной и номинальной стоимостью акций, вырученной в процессе формирования уставного капитала Общества за счет продажи акций по цене, превышающей номинальную стоимость.

Резервный капитал создается в Обществе на основании устава, формируется за счет нераспределенной прибыли, предназначен для покрытия убытков общества, погашения облигаций общества в случае отсутствия иных средств, выкупа акций общества в случае отсутствия иных средств.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату и прочее.

2.8. Заемные средства

Обязательство представляется в бухгалтерском балансе как краткосрочное, когда выполняется одно из следующих условий:

- а) обязательство подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты;
- б) обязательство связано с обычным операционным циклом независимо от срока погашения;
- в) отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной.

Обязательства, отличные от краткосрочных, представляются в бухгалтерском балансе как долгосрочные.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно на каждую отчетную дату в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение заемщиком в расходы дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

2.9. Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доход от предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды;
- доход от оказания услуг по агентским договорам;
- доходы от деятельности застройщика (услуги застройщика по договорам долевого участия в строительстве);
- доход от оказания консультационных услуг.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием дебиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, реализацией финансовых вложений, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.10. Расходы

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

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения, элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- затраты, связанные с оказанием услуг застройщика;
- затраты, связанные с содержанием нежилых помещений, передаваемых в аренду;
- амортизация;
- коммунальные и эксплуатационные расходы.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются косвенные расходы, за исключением прочих расходов. Общехозяйственные расходы группируются в учете по группам и элементам:

- зарплата, отчисления с заработной платы;
- амортизация: амортизация основных средств, амортизация нематериальных активов;
- материальные расходы: канцелярские товары, хозяйственные товары; расходы на материалы, связанные с ремонтом и поддержанием в рабочем состоянии основных средств, расходы на покупку материальных средств стоимостью менее 100 000 руб.;
- нематериальные расходы: коммунальные и эксплуатационные платежи, расходы по поддержанию имущества в рабочем состоянии, расходы по

созданию нормальных условий труда, информационные, консультационные, юридические, аудиторские услуги, услуги связи, почтовые услуги, прочие услуги.

Счет 23 «Вспомогательное производство» и счет 25 «Общепроизводственные расходы» не используются.

Счет 44 «Расходы на продажу» используется для отражения расходов, связанных с продажей товара и отражения расходов на рекламу.

Расходы, связанные с продажей товара формируются по группам и элементам:

- расходы, связанные с привлечением покупателей;
- расходы на государственную пошлину за регистрацию договоров долевого участия;
- расходы на рекламу по проектам (реклама в прессе, реклама на радио и ТВ, наружная реклама);
- расходы, связанные с поддержанием товарного вида готовой продукции (коммунальные и эксплуатационные расходы, ремонт помещений).

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.11. Расчеты по налогу на прибыль

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, подлежащие погашению в последующие отчетные периоды.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных периодах.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

В случае возникновения постоянной разницы, которая приводит увеличению (уменьшению) налоговых платежей по налогу на прибыль, образуются постоянные налоговые расходы (доходы).

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам.

В Бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных налоговых активов/обязательств и постоянных налоговых расходов/доходов составляет 20%.

2.12. Оценочные обязательства

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

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общества принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общества выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднечасовой зарплате за месяц и количестве неиспользованных дней отпуска по всем сотрудникам Общества.

Оценочное обязательство на оплату отпусков создается исходя из суммы начисленной зарплаты за прошедший месяц, плюс страховые взносы за минусом суммы зарплаты уволенных сотрудников и вновь принятых. Полученную сумму делим на 28 дней и умножаем на 2,33 дня.

Оценочное обязательство на оплату отпусков определяется на последний день каждого месяца. Резерв списывается на счета учета затрат.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.13. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы.

Официальный курс одного Доллара США к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2023 года – 89,6883 руб.;

31 декабря 2024 года – 101,6797 руб.;

31 декабря 2025 года – 78,2267 руб.

Официальный курс одного Евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2023 года – 99,1919 руб.;

31 декабря 2024 года – 106,1028 руб.;

31 декабря 2025 года – 92,0938 руб.

2.14. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

2.15. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности акционерного общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 5% и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

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

2.16. Изменение оценочных значений

Изменением оценочного значения является корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в Обществе, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности. Оценочным значением является: величина резервов по сомнительным долгам, под снижение стоимости МПЗ, других оценочных

резервов, сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод и др.

Изменение оценочного значения, кроме непосредственно влияющего на величину капитала, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы Общества (перспективно). Изменение оценочного значения, непосредственно влияющее на величину капитала, подлежит признанию путем корректировки соответствующих статей капитала в бухгалтерской отчетности за период, в котором произошло изменение.

2.17. Порядок формирования Отчета о движении денежных средств

Денежные потоки Общества подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций. Денежные потоки Общества классифицируются в зависимости от характера операций, с которыми они связаны, а также от того, каким образом информация о них используется для принятия решений пользователями бухгалтерской отчетности Общества.

3. Инвентаризация имущества и обязательств

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация имущества и обязательств. По результатам проведенной инвентаризации излишков или недостач не выявлено.

4. Основы составления отчетности.

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Единица измерения – тысячи рублей.

5. Сроки использования объектов основных средств

и инвестиционной недвижимости

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.

(тыс. руб.) Таблица 5.1.

Группа учета основных средств	Амортизационная группа	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2024	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2025
Здания	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	737	335	-
Здания	Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	49 408	-	-
Здания	Десятая группа (свыше 30 лет)	145 485	307 174	300 409
Машины и оборудование (кроме офисного)	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	78	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	543	251	158
Машины и оборудование (кроме офисного)	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	113	81	48
Машины и оборудование (кроме офисного)	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	17 561	10 417	8 648
Офисное оборудование	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)	4 532	771	120
Офисное оборудование	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	12 808	5 306	569
Офисное оборудование	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	27 399	16 596	7 501
Офисное оборудование	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	98	78	57
Транспортные средства	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	6 458	3 256	876
Транспортные средства	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	12 958	10 393	7 828
Производственный и хозяйственный инвентарь	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)	29	0	0
Производственный и хозяйственный инвентарь	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	1 684	635	92
Производственный и хозяйственный инвентарь	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	2 499	3 172	1 956
Производственный и хозяйственный инвентарь	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	71	167	112
Производственный и хозяйственный инвентарь	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	1 621	1 022	260
Земельные участки		468 721	209 592	209 592
Другие виды основных средств	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)	-	170	89

Группа учета основных средств	Амортизационная группа	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2024	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2025
Другие виды основных средств	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	3 937	2 608	2 264
Другие виды основных средств	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	5 014	2 126	510
Другие виды основных средств	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	2 903	1 996	871
Другие виды основных средств	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	15 916	8 700	51 717
Другие виды основных средств	Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	-	0	178
Итого		780 459	588 832	593 855

Ликвидационная стоимость по объектам ОС не выделялась в связи с несущественностью.

Группа учета инвестиционная недвижимость	Амортизационная группа	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2023	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2024	Остаточная стоимость ОС на 31.12.2025
Материальные ценности в организации				
Здания	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	-	0	13 826
Здания	Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	-	0	359 692
Здания	Десятая группа (свыше 30 лет)	4 945	4 761	4 576
Сооружения	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	-	0	433 466
Материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование				
Здания	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	6 910	5 068	3 225
Здания	Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	754 823	691 035	912 235
Сооружения	Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	28 418	12 917	0
Сооружения	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	1 547	703	0
Сооружения	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	46 920	40 054	116 344
Сооружения	Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	222	203	184
Материальные ценности, предоставленные во временное пользование				
Здания	Десятая группа (свыше 30 лет)	31 968	30 892	29 816
Сооружения	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	348 544	232 363	116 181

Сооружения	Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	33 380	27 817	22 253
Машины и оборудование (кроме офисного)	Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	123 074	105 492	87 910
Итого		1 257 677	1 151 304	2 099 709

У Общества имеются некоторые договоры аренды помещения, трубо- и газопроводов, иных технических объектов со сроком аренды менее 12 месяцев и договоры аренды офисного оборудования, имеющего стоимость до 300 тыс. руб. В отношении этих договоров Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде. [п. 46(а) ФСБУ 25/2018]

Информация о расходах и будущих арендных платежах для договоров длительностью менее 12 месяцев и стоимостью актива менее 300 тыс. руб. [п. 46(в) ФСБУ 25/2018] приведена в таблице ниже:

2025 г.		Расходы периода	Будущие арендные платежи
Расходы по аренде, относящиеся к договорам длительностью менее 12 месяцев (включены в строку 2120 «Себестоимость продаж»)		24 442	24 442
Расходы по аренде, относящиеся к договорам длительностью менее 12 месяцев (включены в строку 2220 «Управленческие расходы»)		32 401	32 401
Итого		56 843	56 843
2024 г.		Расходы периода	Будущие арендные платежи
Расходы по аренде, относящиеся к договорам длительностью менее 12 месяцев (включены в строку 2120 «Себестоимость продаж»)		4 492	24 442
Расходы по аренде, относящиеся к договорам длительностью менее 12 месяцев (включены в строку 2220 «Управленческие расходы»)		33 770	32 401
Итого		38 263	56 843

6. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений Общества отражаются вложения в уставные капиталы, займы выданные и прочие финансовые вложения. Подробная информация приведена в разделе «Связанные стороны».

7. Кредиты и займы

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены в таблице 7.1.

(тыс. руб.) Таблица 7.1.

Наименование организаций, выдавших кредиты и займы	Краткосрочные		
	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
1. Кредиты банков, всего:	-	-	15 570 300
основной долг	-	-	15 570 300
проценты			
в том числе:			
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» Кредитный договор № 156300/0058 от 04.12.2015г	-	-	15 570 300
основной долг	-	-	15 570 300
проценты	0	0	0
Наименование организаций, выдавших кредиты и займы	Долгосрочные		
	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
1. Кредиты банков, всего:	22 185 269	18 491 502	-
основной долг	22 185 269	18 491 502	-
проценты			
в том числе:			
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» Кредитный договор № 156300/0058 от 04.12.2015г	22 185 269	18 491 502	-
основной долг	22 185 269	18 491 502	-
проценты	0	0	0
2. Займы организаций, всего:	18 419 338	43 705 097	49 809 553
основной долг	12 231 408	36 088 742	39 957 433
проценты	6 187 930	7 616 356	9 852 120
в том числе:			
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО Дог № РСХБ-34-2-1/23-2024 от 27.05.2024	0	0	10 500 000
основной долг	0	0	10 500 000
проценты	0	0	0
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Договор займа № ДИВАЭ/2024/05 от 14.05.2024	0	1 973 177	1 973 177
основной долг	0	1 973 177	1 973 177
проценты	0	0	0
ООО «УК «СМАРТ» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Новые перспективы» Договор займа № 0724-01 от 23.08.2024	0	8 968 229	18 050 064
основной долг	0	8 633 188	16 633 188
проценты	0	335 041	1 416 876
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Договор займа № А101/2022/03 от 30.03.2022	738 620	857 167	1 047 347
основной долг	607 783	665 859	835 359
проценты	130 837	191 308	211 989
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Договор займа № ДИВАД/2024/05 от 14.05.2024	0	72 051	72 051
основной долг	0	72 051	72 051
проценты	0	0	0
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК А101» ООО Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022	1 433 812	8 001 908	2 923 332
основной долг	1 430 610	7 781 234	2 821 063
проценты	3 202	220 675	102 269
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Дог.займа № ДИВПГ/2024/04 от 22.04.2024	0	6 270 220	6 270 220
основной долг	0	6 270 220	6 270 220
проценты	0	0	0
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» № РСХБ-34-2-1/23-2024 от 27.05.2024	0	500 000	500 000
основной долг	0	500 000	500 000
проценты	0	0	0

Наименование организаций, выдавших кредиты и займы	Долгосрочные		
	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «Новые возможности» Соглашения о новации № 0422-01 от 06.06.2022	3 022 029	3 176 096	3 330 162
основной долг	1 925 833	1 925 833	1 925 833
проценты	1 096 196	1 250 263	1 404 329
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин» Соглашения о новации № 0422-05 от 06.06.2022	1 165 139	1 226 209	1 287 280
основной долг	763 387	763 387	763 387
проценты	401 752	462 823	523 894
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин» Соглашения о новации № 0422-03 от 06.06.2022	847 418	894 919	765 572
основной долг	593 755	593 755	432 349
проценты	253 663	301 164	333 223
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин» Соглашения о новации № 0422-01 от 06.06.2022	11 212 320	11 765 123	12 317 926
основной долг	6 910 040	6 910 040	6 910 040
проценты	4 302 280	4 855 083	5 407 886
3. Итого	40 604 607	62 196 599	75 879 854

Проценты по займам полученным погашаются одновременно с основным долгом.

В отчетном году Общество использовало как инструмент кредитования хозяйственной деятельности: привлечение кредитов банков, облигационный заем, заемные средства организаций.

На основании решения о размещении биржевых процентных неконвертируемых бездокументарных облигаций серии БО-001Р-01, принятого Решением Единственного участника Общества от 29.03.2024г., были размещены биржевые облигации в количестве 500 000 шт., процентные неконвертируемые бездокументарные облигации серии БО-001Р-01, номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) российских рублей каждая, регистрационный номер 4В02-01-00143-L-001Р от 22.05.2024 г. Облигации имеют 36 купонных периодов: ставка купона составляет 17%.

На основании решения о размещении биржевых процентных неконвертируемых бездокументарных облигаций серии БО-001Р-02, принятого Решением Единственного участника Общества от 29.03.2024г., были размещены биржевые облигации в количестве 4 150 000 000 шт., процентные неконвертируемые бездокументарные облигации серии БО-001Р-02, номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) российских рублей каждая, регистрационный номер 4В02-02-00143-L-001Р от 18.12.2025 г. Облигации имеют 36 купонных периодов: ставка купона составляет 17%.

На основании решения о размещении биржевых процентных неконвертируемых бездокументарных облигаций серии БО-001Р-03, принятого Решением Единственного участника Общества от 29.03.2024г., были размещены биржевые облигации в количестве 6 350 000 000 шт., процентные неконвертируемые бездокументарные облигации серии БО-001Р-03, номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) российских рублей каждая, регистрационный номер 4В02-03-00143-L-001Р от 18.12.2025 г. Облигации имеют 24 купонных периодов, вид облигации - флоатер.

Держателей облигаций является НКО АО «Национальный расчетный депозитарий».

Наличие и движение финансовых вложений раскрыто в Таблице 5 табличных пояснений.

В 2021 году было заключено дополнительное соглашение № 38 от 22.01.2021 устанавливающее процентную ставку с 01.01.2021 по дату окончания возврата кредита в размере 8,4%.

Кредитный договор, отраженный в отчетности Общества на конец отчетного года, приведен в таблице 7.2.

(тыс. руб.) Таблица 7.2.

Наименование банка	Предмет договора	№ договора	% годовых	Дата заключения	Дата погашения	Сумма договора
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	На деятельность, предусмотренную Уставом заемщика	156300/0058	Ключевая ставка+1,8%	04.12.15	29.07.2026	34 000 000

Договоры полученных займов, отраженные в отчетности Общества на конец отчетного года, приведены в таблице 7.3.

(тыс. руб.) Таблица 7.3.

Наименование заимодавца	Предмет договора	№ договора	% годовых	Дата заключения	Дата погашения	Сумма договора
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	Облигационный заем	РСХБ-34-2-1/23-2024 от 27.05.2024	17%	07.05.2024	16.05.2027	500 000
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	Облигационный заем	02	17%	18.12.2025	16.12.2027	4 150 000
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	Облигационный заем	03	Плавающий купон	18.12.2025	16.12.2027	6 350 000
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Заем денежных средств	A101/2022/03	ключевая ставка ЦБ, не более 10,5%	30.03.2022	31.03.2027	3 000 000
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Заем денежных средств	ДИВАД/2024/05 от 14.05.2024	беспроцентный	14.05.2024	31.12.2029	100 000
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ»	Заем денежных средств	ДИВАЭ/2024/05 от 14.05.2024	беспроцентный	14.05.2024	31.12.2029	2 500 000
ООО «УК «СМАРТ» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Новые перспективы»	Заем денежных средств	0724-01 от 23.08.2024	12%	28.08.2024	31.12.2030	17 500 000
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД»	Заем денежных средств	ДИВПГ/2024/04 от 22.04.2024	беспроцентный	22.04.2024	31.12.2029	6 300 000
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК А101 ООО	Заем денежных средств	A101/2025/02	3%	11.02.2025	31.12.2030	25 000 000
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК А101 ООО	Заем денежных средств	ЭКС/2022/03/С К13	ключевая ставка ЦБ, не более 10,5%	31.03.2022	31.03.2027	5 000 000
ООО «УК «СМАРТ» Д.У. ЗПИФ «Новые возможности»	Заем денежных средств	0422-01	8%	06.06.2022	31.12.2028	1 993 217
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин»	Заем денежных средств	0422-05		06.06.2022	31.12.2027	819 357
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин»	Заем денежных средств	0422-03		06.06.2022	31.12.2027	593 755

Наименование заимодавца	Предмет договора	№ договора	% годовых	Дата заключения	Дата погашения	Сумма договора
УК СМАРТ ООО ЗПИФ «СтоАдин»	Заём денежных средств	0422-01		06.06.2022	31.12.2028	6 910 040

8. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2025 являются:

МК ООО «БАЛАМЕР» – Единственный участник Общества;

1. Дочерняя компания: ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» - 70% долей в уставном капитале;
2. Дочерняя компания: ООО «Проект-Град» - 99,8673% долей в уставном капитале;
3. Дочерняя компания: ООО «СОЮЗ» - 54% долей в уставном капитале;
4. Дочерняя компания: ООО «А101 – Проект» - 99,9%.

5. Прочие связанные стороны:

- АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- Акционерное общество «Управление по строительству № 111» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «Базис» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «Держава-1» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «ДиректКом» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «Оазис» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «Поляна» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «Проект А101» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «СЗ «А101» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- АО «СУ-111» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «СУ №112» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «ТЕМА» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «Высота Девелопмент» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «А101-ТУРИЗМ» входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «А101-БелПроект» входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «А101-Диджитал» входит в ту же группу лиц что и Общество;
- Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Академия Информационных Технологий» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- Автономная некоммерческая организация «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ СРЕДЫ» (АНО «ЦРОС») – входит в ту же группу лиц, что и Общество;
- ООО «Специализированный застройщик «А101-Наследие» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «Новая Перспектива»- прочая связанная сторона;
- ООО «Специализированный застройщик «ДИАПАЗОН»- входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «Специализированный застройщик «МиКС»- входит в ту же группу лиц что и Общество;
- ООО «Специализированный застройщик «Центр Коммунарки» - входит в ту же группу лиц что и Общество.

По состоянию на 31 декабря 2025, 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 годов стороной, обладающей конечным контролем, являлась семья Гущериевых.

Информация о связанных сторонах раскрывается в ограниченном объеме на основании п.16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2024 являлись:

6. МК ООО «БАЛАМЕР» – Единственный участник Общества;
7. Дочерняя компания: ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» - 70% долей в уставном капитале;
8. Дочерняя компания: ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» - 99,8673% долей в уставном капитале;
9. Дочерняя компания: ООО «СОЮЗ» - 54% долей в уставном капитале;
10. Дочерняя компания: ООО «А101 – Проект» - 99,9%.
11. Прочие связанные стороны:
 - АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - Акционерное общество «Управление по строительству № 111» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Базис» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Держава-1» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «ДиректКом» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Оазис» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Поляна» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Проект А101» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «СЗ «А101» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - АО «СУ-111» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «СУ №112» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «ТЕМА» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Высота Девелопмент» - входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «А101-ТУРИЗМ» входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «А101-БелПроект» входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «А101-Диджитал» входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Академия Информационных Технологий» входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - Автономная некоммерческая организация «ЦЕНТР РАЗВИТИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ СРЕДЫ» (АНО «ЦРОС») – входит в ту же группу лиц, что и Общество;
 - ООО «Специализированный застройщик «А101-Наследие» входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Новая Перспектива»- прочая связанная сторона;
 - ООО «Специализированный застройщик «ДИАПАЗОН»- входит в ту же группу лиц что и Общество;
 - ООО «Специализированный застройщик «МиКС»- входит в ту же группу лиц что и Общество.

Операции со связанными сторонами в 2024 г. и 2025 г.

В состав финансовых вложений, отраженных по строке 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса, включены выданные займы. В 2025 и 2024 годах новые займы связанным сторонам не выдавались.

(тыс. руб.) Таблица 8.1.

Наименование связанного лица	Ставка	Дата погашения	На 31.12.2023, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.	На 31.12.2025, тыс. руб.	Сумма договора
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Дог № АЭ/2023/10 от 11.10.2023	ключевая ставка ЦБ, не более 10,5%	31.10.2028	1 151 554	74 905	1 662 631	1 500 000
основной долг			1 126 307	61 485	1 647 766	
проценты			25 247	13 420	14 865	
ООО «СУ №112» Дог № С200/А101/2023/05 от 25.05.2023	ключевая ставка ЦБ, не более 10,5%	31.05.2028	82 276	1 821	0	1 000 000
основной долг			70 000	500	0	
проценты			12 276	1 321	0	
Итого:			1 244 143	76 726	0	

Состояние расчетов со связанными сторонами приведено в Таблице 8.2.

(тыс. руб.) Таблица 8.2.

Характер отношений	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025	Характер операций
1. Дебиторская задолженность:				
Дочерние компании	472 302	585 012	9 829 504	Аренда нежилых помещений Купля-продажа земельных участков Софинансирование строительства социальных объектов прочая задолженность
Прочие связанные стороны	7 183 966	5 466 951	4 892 742	Технический заказчик; Аренда; Купля-продажа земельных участков; Прочие услуги.
Итого:	5 828 226	6 051 963	14 722 247	
2. Кредиторская задолженность:				
Дочерние компании	19 311	8 252 488	8 246 303	Аренда нежилых помещений Аренда земельных участков Авансы полученные Финансирование долевого строительства Услуги по созданию технологической возможности присоединения Прочая задолженность
Прочие связанные стороны	20 749 347	33 449 259	15 919 409	Технический заказчик; Аренда; Купля-продажа земельных участков; Прочие услуги.
Итого:	20 768 567	41 701 748	24 165 711	

Доходы от продажи продукции, услуг связанным сторонам приведены в таблице 7.3.
(суммы приведены с учетом НДС)

(тыс. руб.) Таблица 8.3.

Характер отношений	За 2024 год	За 2025 год	Виды продаж	Метод определения цены по операциям
Дочерняя компания	609 044	7 796	Услуги Выкуп земельного участка	На основе издержек производства Ориентацией на конкуренцию
Прочие связанные стороны	10 163 940	21 107 842	Услуги Выкуп земельного участка	На основе издержек производства Ориентацией на конкуренцию
Итого:	10 772 983	21 115 638		

Расходы на закупки у связанных сторон приведены в таблице 8.4. (без НДС)

(тыс. руб.) Таблица 8.4.

Характер отношений	За 2024 год	За 2025 год	Виды закупок	Метод определения цены по операциям
Дочерняя компания	3 518	23 384	Услуги Выкуп земельного участка	На основе издержек производства Ориентацией на конкуренцию
Прочие связанные стороны	1 672 819	4 516 977	Услуги Выкуп земельного участка Функции заказчика, генподрядчика	На основе издержек производства Ориентацией на конкуренцию
Итого:	1 676 337	4 540 361		

Займы, полученные Обществом от связанных сторон приведены в Таблице 8.5.

(тыс. руб.) Таблица 8.5.

Наименование связанного лица	Характер отношений	За 2024 год	За 2025 год
1. Задолженность на начало года:			
в том числе по связанным лицам:		2 172 432	17 174 522
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Дог займа № ДИВАЭ/2024/05 от 14.05.2024	Дочерняя компания	0	1 973 177
основной долг		0	1 973 177
проценты		0	0
ООО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Дог № А101/2022/03 от 30.03.2022		738 620	857 167
основной долг		607 783	665 859
проценты		130 837	191 308
ООО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Договор займа № ДИВАД/2024/05 от 14.05.2024	Прочие связанные стороны	0	72 051
основной долг		0	72 051
проценты		0	0
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № ДИВПГ/2024/04 от 22.04.2024	Дочерняя компания	0	6 270 220
основной долг		0	6 270 220

Наименование связанного лица	Характер отношений	За 2024 год	За 2025 год
проценты		0	0
ООО «Специализированный застройщик «А101» Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022	Прочие связанные стороны	1 433 812	8 001 908
основной долг		1 430 610	7 781 234
проценты		3 202	220 675
Итого по связанным лицам		2 172 432	17 174 522
2. Получено займов и начислено процентов:			
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Дог займа № ДИВАЭ/2024/05 от 14.05.2024	Дочерняя компания	1 973 177	0
основной долг		1 973 177	0
проценты		0	0
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Дог.займа № ДИВПГ/2024/04 от 22.04.2024	Дочерняя компания	6 270 220	0
основной долг		6 270 220	0
проценты		0	0
ООО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Дог № А101/2022/03 от 30.03.2022	Прочие связанные стороны	281 047	200 680
основной долг		220 576	180 000
проценты		60 471	20 680
А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ АО Договор займа № ДИВАД/2024/05 от 14.05.2024	Прочие связанные стороны	72 051	0
основной долг		72 051	0
проценты		-	0
ООО «Специализированный застройщик «А101» Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022		0	8 923 332
основной долг		0	8 821 063
проценты		0	102 269
«Специализированный застройщик «А101» ООО Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022	Прочие связанные стороны	7 081 207	655 143
основной долг		6 863 734	424 163
проценты		217 472	230 980
Итого по связанным лицам		15 677 701	9 779 155
3. Возвращено займов, уплачено процентов:			
в том числе по связанным лицам:		0	0
«А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» АО Дог № А101/2022/03 от 30.03.2022	Прочие связанные стороны	(162 500)	(10 500)
основной долг		(162 500)	(10 500)
проценты		0	0
ООО «Специализированный застройщик «А101» Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022		0	(6 000 000)
основной долг		0	(6 000 000)
проценты		0	0

Наименование связанного лица	Характер отношений	За 2024 год	За 2025 год
«Специализированный застройщик «А101» ООО Договор № ЭКС/2022/03/СК13 от 31.03.2022	Прочие связанные стороны	(513 110)	(7 384 629)
основной долг		(513 110)	(7 384 629)
проценты		0	0
Итого по связанным лицам		(675 610)	(13 395 129)
4. Задолженность на конец года:			
в том числе по связанным лицам:			
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ» Дог займа № ДИВАЭ/2024/05 от 14.05.2024	Дочерняя компания	1 973 177	1 973 177
основной долг		1 973 177	1 973 177
проценты		0	0
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД» Договор займа № ДИВПГ/2024/04 от 22.04.2024	Дочерняя компания	6 270 220	6 270 220
основной долг		6 270 220	6 270 220
проценты		0	0
ООО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Договор займа № А101/2022/03 от 30.03.2022	Дочерняя компания	857 167	1 047 347
основной долг		665 859	835 359
проценты		191 308	211 989
А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ АО Договор займа № 03/2018 от 27.03.2018	Прочие связанные стороны	72 051	72 051
основной долг		72 051	72 051
проценты		0	0
«Специализированный Застройщик А101» ООО	Прочие связанные стороны	0	2 923 332
основной долг		0	2 821 063
проценты		0	102 269
«Специализированный Застройщик А101» ООО	Прочие связанные стороны	8 001 908	1 272 422
основной долг		7 781 234	820 768
проценты		220 674	451 655
Итого по связанным лицам		17 174 522	13 558 549

9. Обеспечения обязательств и платежей

Обществом получены обеспечения обязательств подрядных/генподрядных организаций, как необходимая мера, имеющая своей целью обеспечение надлежащего исполнения подрядчиком/генеральным подрядчиком обязательств по договору в том числе, но не исключительно: гарантийных/уплату неустойки (пени/штрафа), штрафных санкций и/или предъявления исковых требований /обоснованно понесенных затрат, предусмотренных Договором, выраженная в форме обеспечительного взноса.

(тыс. руб.) Таблица 9.1.

Контрагент	Срок действия	Сумма обеспечения	
		На 31.12.2024	На 31.12.2025
Всего обеспечения полученные	До 2024-2025 годов	1 330 086	941 297

Выданные Обществом обеспечения обязательств по Кредитному договору №156300/0058 между АО Россельхозбанк и ООО «А101».

ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЕ СДЕЛКИ (руб.) (тыс. руб.) Таблица 9.2.

Заемщик	Вид обеспечения	Балансовая стоимость на 31.12.2024	Балансовая стоимость на 31.12.2025
ООО СЗ А101	Залог ЗУ / Залог права аренды	1 288 248	69 734
ООО СЗ А101	Поручительство	111 059 395	140 134 974
ООО СЗ А101	Залог долей/акций	37 800 043	37 800 043
А101	Залог ЗУ	137 180	137 180
А101	Залоговый счет	216 000	216 000
А101	Залог долей/акций	94 019 583	94 019 583
СЗ ДИАПАЗОН	Залог ЗУ	8 400	8 400
СЗ ДИАПАЗОН	Поручительство	6 957 909	7 846 444
Итого:		251 486 758	280 232 358

Обществом заложены земельные участки общей залоговой стоимостью по состоянию на 31.12.2024 - 39 863 093 тыс. руб., залоговой стоимостью по состоянию на 31.12.2025 – 11 576 031 тыс. руб.

Общество является поручителем Генеральному соглашению №217900/0001 о кредитовании с лимитом задолженности от 19 января 2021 года (РСХБ, ООО СЗ «А101»).

(тыс. руб.) Таблица 9.3.

№	Наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024
	АО «Россельхозбанк»		
1	Договор поручительства № 217900/0001-8/23 от 01.09.2022	117 134 974	111 059 395

Каждый поручитель, совместно и порознь гарантирует в отношении банка исполнения основным Заемщиком ООО «А101» всех обязательств по кредиту в размере 34 000 000 тыс. рублей.

Общество оценивает вероятность наступления неблагоприятного исхода по поручительствам выданным менее 50%, поэтому оценочное обязательство не создается.

10. Расходы по налогу на прибыль

Составляющие налога на прибыль представлены в таблице 10.1.

Ставка налога на прибыль повысилась с 20 до 25% с 1 января 2025 года

(тыс. руб.) Таблица 10.1.

Наименование показателей	за 2024 год		за 2025 год		Составляющая налога на прибыль
	Сумма	Сумма налога	Сумма	Сумма налога	
1. Бухгалтерская прибыль	16 678 133	3 335 627	19 272 170	4 818 043	Условный расход по налогу на прибыль
2. Налогооблагаемые временные разницы (п. 2.2 - п. 2.1)	(511 575)	(102 315)	242 503	60 626	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:					в том числе:
2.1. Возникли разницы	619 967	123 993	(255 708)	(63 927)	созданы отложенные налоговые обязательства

Наименование показателей	за 2024 год		за 2025 год		Составляющая налога на прибыль
	Сумма	Сумма налога	Сумма	Сумма налога	
2.2. Погашены разницы	108 392	21 678	498 211	124 553	погашены отложенные налоговые обязательства
3. Вычитаемые временные разницы (п. 3.1 - п. 3.2)	11 885 603	2 377 121	(11 327 544)	(2 831 886)	Отложенный налоговый актив
в том числе:					в том числе:
3.1. Возникли разницы	15 303 501	3 060 700	3 243 541	810 885	созданы отложенные налоговые активы
3.2. Погашены разницы	3 417 898	683 580	(14 571 084)	(3 642 771)	погашены отложенные налоговые активы
4. Постоянный налоговый расход (доход)	13 862 077	2 772 416	8 149 342	2 037 335	Постоянный налоговый расход
5. Налоговая база по налоговой декларации (п.1 + п.2 + п.3 + п.4)	(14 190 085)	(2 838 017)	(37 788)	(9 447)	Текущий налог

Налогооблагаемые и вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, представлены в таблице 10.2.

(тыс. руб.) Таблица 10.2.

Наименование показателей	За 2024 год	За 2025 год
1. Постоянные налогооблагаемые разницы, всего	13 862 077	8 149 342
в том числе:		
Резервы по сомнительным долгам	0	1 095 225
Приобретение финансовых вложений	3 474 255	0
Благотворительность	(50 000)	0
Земельные участки/Прочие расходы	10 387 822	7 054 117
2. Временные налогооблагаемые разницы, всего	511 575	(485 384)
в том числе:		
Возникновение:	619 967	510 407
Внеоборотные активы	454	1
Инвестиционная недвижимость	84 437	394
Основные средства	34 176	0
Отгрузка без перехода права собственности (земельные участки)	496 362	255 708
Готовая продукция	0	234 649
Прочие	4 538	19 655
Погашение:	108 392	(995 791)
Внеоборотные активы	139	(1)
Инвестиционная недвижимость	68 414	(72 999)
Основные средства	20 880	0
Отгрузка без перехода права собственности (земельные участки)	1 153	(17 506)
Готовая продукция	0	(498 211)
Прочие	17 807	407 073
4. Временные вычитаемые разницы, всего:	11 885 603	(11 327 544)

в том числе:		
Возникновение:	15 303 501	3 243 541
Внеоборотные активы	1 220	15 511
Готовая продукция	46	0
Дебиторская задолженность	13 831 637	3 661
Основные средства	2 713	4
Оценочные обязательства и резервы	1 205	0
Расходы будущих периодов	223	82
Убыток текущего периода	1 464 276	3 224 043
Прочие	2 181	240
Погашение:	3 417 898	(14 571 084)
Внеоборотные активы	1 345	(445)
Готовая продукция	27	(4)
Дебиторская задолженность	1 939 780	(11 345 563)
Основные средства	0	(0)
Оценочные обязательства и резервы	6 937	(970)
Убыток текущего периода	1 464 276	(3 224 043)
Прочие	5 533	(60)

11. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

1. По строке 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса отражены пай:

Финансовые вложения	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2025 тыс. руб.
ООО «АВГУР ЭСТЕЙТ»	45 087 578	45 087 578
ООО «А101-ПРОЕКТ»	500	500
ООО «УК «СМАРТ» Д.У. Комбинированный «Новые перспективы»	3 474 986	3 474 986
ООО «ПРОЕКТ-ГРАД»	48 931 701	48 931 701
ООО «СОЮЗ»	305	305
Итого	97 495 070	97 495 070

2. По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса отражены следующие показатели:

Показатель	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2025 тыс. руб.
Дебиторская задолженность	2 836 866	1 390
Прочие	5 686	9 276
Итого	2 842 552	10 666

3. По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса отражаются пай, расходы по инвестиционной деятельности, начисленное вознаграждение за услуги Застройщика по проектам, реализация которых планируется в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Расходы по инвестиционной деятельности	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2025 тыс. руб.
Расходы будущих периодов	39 830	16 642

Расходы по инвестиционной деятельности	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2025 тыс. руб.
Прочие	4 145	0
Итого	43 975	16 642

4. По строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» Бухгалтерского баланса представлены:

Показатель	На 31.12.2024 тыс. руб.	На 31.12.2025 тыс. руб.
Инвестиционная недвижимость	84 437	124 850
Основные средства и внеоборотные активы	15 284	16 553
Товары отгруженные (выручка по реализации недвижимого имущества, право собственности на которое переходит с даты государственной регистрации права)	99 667	1 637
Расходы будущих периодов	4 377	0
Прочие	67	166
Итого	203 832	143 207

5. По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражены доходы от реализации (суммы указаны без НДС):

Выручка	За 2024 год тыс. руб.	За 2025 год тыс. руб.
Реализация земельных участков	5 560 340	15 197 495
Обеспечение доступа к ресурсам	3 209 777	4 630 181
Предоставление в аренду собственного имущества	1 072 471	721 840
Вознаграждение за оказанные услуги	1 873	432 513
Агентское вознаграждение	542 860	80 444
Агентские услуги по договорам долевого участия в строительстве	45 828	50 304
Реализация жилых помещений	45 325	41 747
Реализация нежилых помещений	195 167	35 040
Прочие услуги	7 226	12 868
Итого	10 678 994	21 202 430

6. Расшифровка статей Отчета о финансовых результатах 2120, 2210, 2220

В составе расходов по обычным видам деятельности по строке 2120 Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование видов расходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2025 год тыс. руб.
Прямые расходы (счет 20.01)	(814 739)	(3 048 189)
Доходы (расходы) по услугам застройщика/ Обеспечение доступа к ресурсам	(594 368)	(2 796 608)
Аренда зданий, сооружений, нежилых помещений	(220 371)	(251 581)
Аренда земельного участка	(7)	(0)
Прямые расходы (счет 10, 41)	(575 984)	(204 282)
Стоимость реализуемых товаров	(533 523)	(202 590)
Стоимость реализуемых материалов	(42 461)	(1 692)
Прямые расходы (счет 43)	(15 304)	(26 215)
Стоимость нежилых помещений	(8 954)	(19 950)
Стоимость жилых помещений	(6 350)	(6 265)
Прямые расходы (счет 45)	(2 106 633)	(4 699 049)
Стоимость земельных участков	(1 955 222)	(4 696 893)

Наименование видов расходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2025 год тыс. руб.
Стоимость нежилых помещений	(148 789)	(2 156)
Стоимость жилых помещений	(2 622)	(0)
Всего по строке 2120 Себестоимость продаж	(3 512 660)	(7 977 671)

В составе коммерческих расходов по строке 2210 Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование видов расходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2025 год тыс. руб.
Расходы на рекламу	(535 641)	(286 321)
Малоценное оборудование и запасы	(11 221)	(1 225)
Амортизация основных средств и НМА	(15 695)	(12 516)
Коммунальные и эксплуатационные расходы	(11 686)	(88 030)
Расходы на продажу	(8 572)	(7 770)
Услуги по привлечению покупателей	(3 734)	(5 625)
Информационные и консультационные услуги	(3 572)	(436)
Госпошлина	(2 311)	(4 601)
Охрана	(1 305)	(1 500)
Услуги по поиску покупателей	(0)	(0)
Прочие расходы	(4 985)	(18 612)
Итого:	(598 902)	(426 638)

В составе управленческих расходов по строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены:

Наименование видов расходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2025 год тыс. руб.
Заработная плата, отпускные и страховые, ДМС	(219 907)	(105 291)
Налоги и сборы	(230 711)	(146 931)
Коммунальные и эксплуатационные расходы	(119 092)	(30 283)
Информационные услуги	(27 192)	(3 782)
Расходы, связанные со строительством объекта	(18 517)	(0)
Аренда	(33 770)	(32 401)
Расходы на подготовку и освоение новых производств	(61 343)	(10 106)
Прочие	(20 472)	(37 902)
Юридические услуги	(99 363)	(24 508)
Амортизация основных средств, НМА	(48 421)	(36 405)
Расходы по поддержанию имущества в рабочем состоянии	(21 492)	(15 471)
Консультационные услуги	(55 771)	(19 023)
Охрана	(66)	(0)
Расходы по страхованию	(1 399)	(2 083)
Итого:	(957 516)	(464 187)

Детализация Расходов по обычным видам деятельности:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	(4 904 992)	(22 344)
Затраты на оплату труда	(82 524)	(175 023)
Отчисления на социальные нужды	(23 452)	(46 521)
Амортизация	(299 967)	(284 498)
Прочие затраты	(3 529 189)	(4 540 692)
В том числе:		
списание расходов по дате разрешения на ввод в эксплуатацию	(2 796 608)	(594 361)
услуги подрядчиков	(387 015)	(564 483)
Итого по элементам	(8 840 123)	(5 069 078)
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(28 371)	1 581 119)
Итого расходы по обычным видам деятельности	(8 868 495)	(3 487 959)

7. Состав прочих доходов по строке 2340 Отчета о финансовых результатах представлен:

Наименование видов доходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2025 год тыс. руб.
Списание кредиторской задолженности	1 187	79 938
Штрафные санкции по договорам	11 347	42 855
Доходы (расходы) от реализации имущественных прав (долей, паев) и прочего имущества	49 761	25 000
Доходы, связанные с реализацией основных средств	244 882	7 795
Курсовые разницы	1 042	1 369
Прочие	49 395	25 998
Итого	357 614	182 956

8. Состав прочих расходов по строке 2350 Отчета о финансовых результатах представлен:

Наименование видов расходов	За 2024 год тыс. руб.	За 2025 год тыс. руб.
Расходы после получения РВЭ	(173 811)	(1 374 370)
Доходы (расходы), связанные с реализацией объектов строительства	(326 645)	(7 795)
Выбытие ОС	(1 505)	(547)
Комиссия за выдачу кредита	(17 793)	(17 506)
Государственная пошлина	(2 002)	(22 062)
Благотворительность	(50 000)	(0)
Представительские расходы (непроизводственные)	(4 391)	(3 163)
Штрафные санкции по договорам	(552 729)	(121 320)
Прочие	(1 077 777)	(321 961)
Итого	(2 206 703)	(2 376 917)

12. Информация по сегментам

Сегментная отчетность позволяет оценить влияние отдельных сегментов на показатели за прошлые периоды, а также их возможное влияние на будущие результаты, т.к. различные виды деятельности характеризуются различными рисками и доходностью. Информация по сегментам регулярно анализируется руководством на основании имеющейся финансовой информации.

В Обществе выделяют три основных сегмента по направлениям деятельности:

- Реализация земельных участков;

- Обеспечение доступа к ресурсам;
- Предоставление в аренду собственного имущества.

Прочие виды финансово-хозяйственной деятельности Общества включают реализацию нежилых и нежилых помещений и прочих услуг. Прочие виды финансово-хозяйственной деятельности не являются существенными и не образуют отчетных сегментов, поэтому информация отдельно по ним не раскрывается. Деятельность Общества относится к одному географическому сегменту – территория Новой Москвы.

Ниже представлена информация по сегментам:

Сегмент	Выручка	Себестоимость	Валовая прибыль или убыток	Общая балансовая величина активов	Общая величина обязательств	Общая величина амортизации по ОС и НМА
2025 год						
Участие в уставных капиталах (дивиденды полученные)	13 000 000	7 371	13 007 371	97 495 070	0	3 196
Реализация земельных участков	15 197 495	4 898 169	20 095 664	0	0	3 736
Обеспечение доступа к ресурсам	4 630 181	2 796 608	7 426 789	1 138	0	1 138
Предоставление в аренду собственного имущества	721 840	251 581	973 421	2 099 709	0	177
Итого	33 549 515	7 953 730	41 503 245	99 595 917	0	8 248
2024 год						
Участие в уставных капиталах (дивиденды полученные)	15 984 000	10 617	15 973 383	97 495 070	0	52 844
Реализация земельных участков	5 560 340	2 463 158	3 097 182	3 466 938	0	18 383
Обеспечение доступа к ресурсам	3 209 777	594 361	2 615 416	2 739	6 955 211	10 612
Предоставление в аренду собственного имущества	1072471	220 378	852 093	1 151 304	-	3 546
Итого	25 826 588	3 288 514	22 538 074	102 116 051	6 955 211	85 384

В 2025 году Обществом получены дивиденды в размере 13 000 000 тыс. руб. за 2024 год от ООО «А101 – Проект». В 2024 году Обществом получены дивиденды в размере 15 984 000 тыс. руб. за 2023 году от ООО «А101 – Проект». Основным контрагентом по сегментам (реализация земельных участков, обеспечение доступа к ресурсам и аренде имущества) является ООО «Специализированный застройщик «А101».

13. Вознаграждение аудиторской организации

Аудиторская организация Акционерное общество «ЕАЦ» определена аудитором на основании договора об оказании услуг по аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, подготовленной в соответствии с требованиями российского законодательства. Стоимость услуг по договору (без НДС): 398 300 тыс. руб. за 2024 г. (НДС не облагается в соответствии с главой 26.2 НК РФ.) и 398 300 (Триста девяносто тысяч триста) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке 5% в сумме 18 966 (Восемнадцать тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек (Ставка НДС 5% в соответствии с пп.1 п.8 ст. 164 НК РФ). В 2024 году по договору за аудит отчетности выплачено аудиторской организации вознаграждение 398 тыс. руб. (НДС не облагается), кроме того выплачено 0 тыс. руб. за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг. В 2025 году по договору за аудит отчетности выплачено 199 тыс. руб. (включая НДС).

Фактический размер вознаграждения, выплаченного Аудируемым лицом аудитору за 2025 год, составил 398 300 (Триста девяносто тысяч триста) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с главой 26.2 НК РФ, в том числе за обязательный аудит 398 тыс. руб., за инициативный аудит 0 тыс. руб., за сопутствующие аудиту услуги (обзорную проверку, согласованные процедуры) 0 тыс. руб., за выполнение заданий, обеспечивающих уверенность 0 тыс. руб., за прочие связанные услуги 0 тыс. руб.

Для сравнения фактический размер вознаграждения, выплаченного Аудируемым лицом аудитору за 2024 год, составил 398 300 (Триста девяносто тысяч триста) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с главой 26.2 НК РФ, в том числе за обязательный аудит 398 тыс. руб., за инициативный аудит 0 тыс. руб., за сопутствующие аудиту услуги (обзорную проверку, согласованные процедуры) 0 тыс. руб., за выполнение заданий, обеспечивающих уверенность 0 тыс. руб., за прочие связанные услуги 0 тыс. руб.

Вознаграждение, подлежащее выплате в 2026 году за услуги по аудиту годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год составит 199 тыс. руб., в том числе НДС 5% в сумме 9 тыс. руб.

14. Непрерывность деятельности. Влияние геополитической обстановки

Руководство провело оценку текущей экономической ситуации и влияние на деятельность Общества санкций и ограничительных мер, введенных рядом иностранных государств и международных организаций в отношении российских юридических лиц и граждан. При проведении оценки руководство учитывало всю доступную информацию, полученную до и после окончания отчетного периода, включая информацию о мерах, предпринятых государственными органами для снижения санкционных рисков. Потенциальное влияние данных рисков не оценивается Общества как существенное, в то же время, Общество предпримет все возможные меры по минимизации возможных негативных последствий, связанных с санкциями.

Общество продолжает выполнять обязательства по договорам долевого участия и не ожидает существенных переносов сроков по основным договорам. Исходя из текущей ситуации, у руководства нет оснований полагать, что сроки финансирования строительства и исполнения обязательств перед дольщиками будут перенесены Обществом.

Бухгалтерская отчетность Общества была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

15. Информация о рисках.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

1. Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

2. Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

3. Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

4. Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

16. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год: Обществом получены транши

по займу ООО «Специализированный застройщик «А101» в размере 279 541 тыс. руб. Данное событие не повлияет существенным образом на деятельность Общества. Общество планирует погасить задолженность в установленные договором сроки.

Генеральный директор

/И. С. Данилиди/

 марта 2026 г.

