

**Бухгалтерская отчетность
за 2025 год**

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик «СберСити»
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества
Форма собственности Частная собственность

по ОКПО	84360525
ИНН	5024093941
по ОКОПФ	12267
по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения _____
121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. № 3, этаж 3, пом. 1

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подлежит обязательному аудиту
Наименование аудиторской организации,
проводившей обязательный аудит АО ДРТ

ДА НЕТ

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН	7703097990
ОГРН	1027700425444

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подлежит утверждению
Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую (финансовую)
отчетность Общее собрание акционеров

ДА НЕТ

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 декабря 2025 года


Организация Акционерное общество Специализированный застройщик «СберСити»
Единица измерения тыс. руб.

К О Д Ы		
0710001		
31	12	2025
Форма по ОКУД		
Отчетная дата (число, месяц, год)		
по ОКПО 84360525		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.1	Нематериальные активы	1110	1 310 902	963 610	288 761
5.2	Основные средства и активы в форме права пользования	1150	14 057 209	10 011 599	2 439 033
5.3	Финансовые вложения	1170	463 855	112 123	14 556
5.12	Отложенные налоговые активы	1180	17 201 088	5 794 047	2 173 514
	Прочие внеоборотные активы	1190	219 949	59 579	515
	Итого по разделу I	1100	33 253 003	16 940 958	4 916 379
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.4	Запасы	1210	259 512 197	159 585 724	138 456 516
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов для продажи	12101	255 832 350	157 013 425	138 326 469
	Прочие запасы	12104	3 675 406	2 543 397	130 047
	Готовая продукция	12105	4 441	28 902	-
5.5	Дебиторская задолженность	1230	101 988 765	80 709 294	59 023 168
	в том числе:				
	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи	12301	92 383 780	73 875 196	55 098 671
	Авансы выданные иным поставщиками и подрядчиками	12303	425 748	241 196	126 002
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	114 833	74 919	19 330
	Расчеты по налогам и сборам	12305	8 591 959	6 321 439	3 735 661
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	738	1 038	433
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	471 707	195 506	43 071
5.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 382 857	9 058 223	2 524 642
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	522 281	1 668 663	707 848
	Банковские депозиты	12502	860 476	7 389 460	1 816 794
	Переводы в пути	12503	100	100	-
	Прочие оборотные активы	1260	152 846	17 912	555 456
	Итого по разделу II	1200	363 036 665	249 371 153	200 559 782
	БАЛАНС	1600	396 289 668	266 312 111	205 476 161

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
5.7	Уставный капитал	1310	62 254 038	62 254 038	62 254 038
5.7	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	100 476 000	76 936 000	56 536 000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(109 810 626)	(102 460 980)	(85 668 594)
	Итого по разделу III	1300	52 919 412	36 729 058	33 121 444
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.9	Заемные средства	1410	120 568 943	800 000	800 000
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	104 154 686	-	-
	Долгосрочные займы	14102	-	800 000	800 000
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14103	16 414 257	-	-
5.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	35 689 612	26 626 519	21 819 489
5.10	Прочие долгосрочные обязательства	1450	664 875	437 760	60 883
	Итого по разделу IV	1400	156 923 430	27 864 279	22 680 372
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.9	Заемные средства	1510	164 865 417	195 557 616	145 867 242
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	49 314 396	81 394 022	38 856 652
	Краткосрочные займы	15102	106 294 944	105 494 944	105 494 944
	Проценты по краткосрочным кредитам и займам	15103	9 256 077	8 668 650	1 515 646
5.11	Кредиторская задолженность	1520	8 089 571	2 354 631	1 293 573
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 944 251	1 542 253	701 883
	Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	15202	94 214	29 989	5 636
	Расчеты по налогам и сборам	15203	210 751	334 438	88 778
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	158 064	3 851	83 184
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	47 969	27 098
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	18	101	639
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	1 682 273	396 030	386 355
5.18	Доходы будущих периодов	1530	1 767 088	1 767 002	1 765 165
5.16	Оценочные обязательства	1540	11 724 750	2 039 525	748 365
	Итого по разделу V	1500	186 446 826	201 718 774	149 674 345
	БАЛАНС	1700	396 289 668	266 312 111	205 476 161

Руководитель:
Генеральный директор


Лихачев Андрей Николаевич
(подпись) (цифровая подпись)

31 марта 2026 г.



ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2025 год

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик «СберСити»
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ		
	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	по ОКПО		
	84360525		
	по ОКЕИ		
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
5.13	Выручка	2110	27 360	2 969 209
5.13	Себестоимость продаж	2120	(9 194)	(15 695 446)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	18 166	(12 726 237)
5.13	Коммерческие расходы	2210	(1 393 332)	(1 303 545)
5.13	Управленческие расходы	2220	(2 273 161)	(1 582 833)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 648 327)	(15 612 615)
5.14	Проценты к получению	2320	1 262 304	1 164 790
5.14	Проценты к уплате	2330	(1 304 571)	(561 233)
5.15	Прочие доходы	2340	289 569	558 670
5.15	Прочие расходы	2350	(6 228 731)	(1 155 501)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(9 629 756)	(15 605 889)
5.12	Налог на прибыль организаций	2410	2 343 948	(1 186 497)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	2 343 948	(1 186 497)
	Прочее	2460	(63 838)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 349 646)	(16 792 386)
	Совокупный финансовый результат	2500	(7 349 646)	(16 792 386)
	Справочно:			
5.8	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп	2900	(0.012)	(0.027)
5.8	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	(0.012)	(0.027)

Руководитель:
Генеральный директор



Лихачев Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

31 марта 2026 г.



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за 2025 год

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик «СберСити»
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ		
	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	по ОКПО		
	84360525		
	по ОКЕИ		
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
5.7	Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3100	62 254 038	56 536 000	(85 668 594)	33 121 444
	За 2024 г. Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	(16 792 386)	(16 792 386)
5.7	Изменение добавочного капитала	3230	-	20 400 000	-	20 400 000
5.7	Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3200	62 254 038	76 936 000	(102 460 980)	36 729 058
5.7	Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3201	62 254 038	76 936 000	(102 460 980)	36 729 058
	За 2025 г. Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	(7 349 646)	(7 349 646)
5.7	Изменение добавочного капитала	3330	-	23 540 000	-	23 540 000
5.7	Величина капитала на 31 декабря 2025 г.	3300	62 254 038	100 476 000	(109 810 626)	52 919 412

Руководитель:
Генеральный директор  Лихачев Андрей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
за 2025 год

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик «СберСити»
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ		
	0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	по ОКПО		
	84360525		
	по ОКЕИ		
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	1 753 048	1 245 800
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	206 977	80 074
	от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	27 111	9 928
5.6	прочие поступления	4119	1 518 960	1 155 798
	Платежи – всего	4120	(101 504 084)	(57 525 740)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(85 726 757)	(47 611 641)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(4 029 351)	(2 732 663)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 371 909)	(963 036)
5.6	прочие платежи, в том числе нетто потоки НДС	4129	(10 376 067)	(6 218 400)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(99 751 036)	(56 279 940)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	-	80
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	80
	Платежи – всего	4220	(3 613 225)	(2 266 042)
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 605 421)	(2 168 475)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(1 011)	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(5 793)	(7 667)
	прочие платежи	4229	(1 000)	(89 900)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 613 225)	(2 265 962)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	96 211 347	65 251 715
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	72 671 347	44 851 715
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	23 540 000	20 400 000
	Платежи – всего	4320	(596 287)	(242 709)
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(596 287)	(242 709)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	95 615 060	65 009 006
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(7 749 201)	6 463 104
5.6	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	9 058 223	2 524 642
5.6	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 382 857	9 058 223
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	73 835	70 477

Руководитель:
Генеральный директор


Лихачев Андрей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД,
ВКЛЮЧАЯ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	12
2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ ОБЩЕСТВО ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	13
3. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ПОДГОТОВКЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ	13
4. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	14
5. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ	31
5.1 Нематериальные активы	31
5.2 Основные средства и активы в форме права пользования	33
5.3 Финансовые вложения	37
5.4 Запасы	38
5.5 Дебиторская задолженность	39
5.6 Денежные средства и денежные эквиваленты	40
5.7 Капитал	41
5.8 Прибыль (убыток) на акцию	41
5.9 Заемные средства	42
5.10 Прочие долгосрочные обязательства	43
5.11 Кредиторская задолженность	43
5.12 Налог на прибыль	44
5.13 Доходы и расходы по обычным видам деятельности	45
5.14 Процентные доходы и расходы	46
5.15 Прочие доходы и расходы	46
5.16 Оценочные обязательства	47
5.17 Условные активы и обязательства	47
5.18 Доходы будущих периодов	47
5.19 Государственная помощь	48
5.20 Прекращаемая деятельность	48
5.21 Операции со связанными сторонами	48
5.22 События после отчетной даты	53
5.23 Риски хозяйственной деятельности	53

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества Специализированный застройщик «СберСити» (далее - Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование Общества - Акционерное общество Специализированный застройщик «СберСити». 17 марта 2026 года наименование Общества было изменено, что подтверждается записью в ЕГРЮЛ ГРН 2267701923014. Предыдущее наименование Общества - Акционерное общество «Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское».

Дата регистрации: 11 февраля 2008 года.

Место регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Место нахождения: г. Москва, ул. Поклонная, д.3, эт.3, пом.1.

Основные виды деятельности: ОКВЭД 41.20 – строительство жилых и нежилых зданий.

Общество осуществляет реализацию девелоперского проекта по комплексному освоению территории застройки по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Кунцево, территория АО «СберСити» в соответствии с проектом планировки территории Рублево-Архангельское района Кунцево города Москвы, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 25 октября 2016 года №703-ПП с учетом изменений № 41-ПП от 21.01.2026.

Общество является членом Российского союза строителей (рег. Номер РСС-ВЯ/272 от 18.05.2022).

В соответствии с пунктом 9.1. Устава Общества органами управления являются общее собрание акционеров и совет директоров. По состоянию на 31 декабря 2025 года в состав совета директоров Общества входит 5 членов.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – генеральным директором. Генеральным директором является Лихачев Андрей Николаевич.

По состоянию на 31 декабря 2025 года в состав контрольно-ревизионных органов входит 3 члена.

Среднегодовая численность работающих за отчетный и предшествующий ему период составила 703 и 471 человек соответственно.

2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ ОБЩЕСТВО ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В 2025 году рост российской экономики замедлился.

Жесткие денежно-кредитные условия, вместе с консолидацией бюджетной политики, ограничили потенциал роста внутреннего спроса. Компании сократили темпы роста инвестиций и заработных плат, домохозяйства снизили темп роста потребления товаров и услуг. Возможности для расширения предложения также были ограничены: производственные мощности работали близко к пределам, рынок труда сталкивался с дефицитом работников, санкции оказывали дополнительное давление.

На фоне жестких денежно-кредитных условий, которые в том числе способствовали укреплению курса рубля, сократилось инфляционное давление. Как общая инфляция, так и большинство показателей устойчивой инфляции приблизились к целевым значениям Банка России.

Снижение инфляционного давления свидетельствовало о постепенном выходе экономики из состояния перегрева. В этих условиях Банк России перешел к снижению ключевой ставки. В совокупности за 2025 год ключевая ставка была снижена на 5 п.п., с 21,0 до 16,0% годовых.

Финансовый рынок в целом адаптировался к новым условиям и сохраняет свою устойчивость: портфель банковских кредитов показал положительный прирост, комфортные ставки способствовали росту средств населения в банках, продолжился приток средств населения на рынок капитала. Волатильность курса рубля снизилась: курс рубля укрепился до 78 рублей за доллар США на конец 2025 года против 101,7 рублей за доллар США на конец 2024 года по данным Банка России.

Указанные выше события требуют адаптации к меняющейся операционной среде, характеризующейся существенной неопределенностью и оказывающей существенное влияние на Общество и его деятельность. Фактическая будущая операционная среда и ее воздействие на Общество и его деятельность могут отличаться от текущих ожиданий руководства. Руководство продолжит внимательно следить за ситуацией в целях обеспечения оперативного реагирования на меняющиеся условия.

3. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ПОДГОТОВКЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Минфина РФ №34н от 29.07.1998, действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также Стандартами бухгалтерского учета, утвержденными материнской организацией для применения дочерними обществами (ч.14 ст.21 402-ФЗ и п.7.1 ПБУ 1/2008), и Учетной политикой Общества. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с указанными законом, положениями, стандартами и учетной политикой.

Для ведения бухгалтерского учета используется план счетов, разработанный на основе Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного приказом Минфина РФ №94н от 31.10.2000 (с учетом всех изменений и дополнений).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с принципом допущения о непрерывности деятельности Общества, который состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство провело оценку условий и событий, рассмотренных в совокупности. По мнению руководства, отсутствует существенная неопределенность в применимости допущения непрерывности деятельности. Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планов, прибыльности отдельных операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе воздействия изменений макроэкономических условий на будущие операции. Обществу доступен на 31 декабря 2025 года общий остаток по неиспользованным кредитным линиям на сумму 175 923 136 тыс. руб., выборка по которым распределена по будущим отчетным периодам.

Общество планирует выйти на прибыльную деятельность к 2028 году. Деятельность Общества финансируется акционерами и проектным финансированием, которые не имеют планов ликвидации Общества. Обществом разработана рабочая финансовая модель, Советом директоров утвержден Бизнес-План по 2028 год включительно.

У Общества существуют необходимые средства для осуществления операционной деятельности и для исполнения обязательств перед кредиторами и контрагентами в ближайшие 12 месяцев с даты утверждения данной бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

На отчетную дату официальные курсы валют Центрального банка Российской Федерации, использованные для переоценки остатков в иностранной валюте, составили:

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
За 1 доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
За 1 евро	92,0938	106,1028	99,1919

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество производит инвентаризацию активов и обязательств в срок с 1 октября по 31 декабря отчетного периода. В указанный срок инвентаризации подлежат: денежные средства, финансовые вложения, все виды дебиторской и кредиторской задолженности, запасы, основные средства, нематериальные активы, кредиты, оценочные обязательства.

Обществом установлено, что ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период, и приводит к искажению финансового результата (чистая прибыль (убыток)) от деятельности за соответствующий отчетный период. При определении существенности учитывается влияние ошибки на все показатели отчетности за период, в котором были выявлены ошибки, в том числе показатели всех представленных в этой отчетности предыдущих периодов. Несущественными ошибками признаются те ошибки, которые в отдельности или в совокупности с другими ошибками за тот же отчетный период не могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности. Существенной Общество признает ошибку, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской (финансовой) отчетности изменится более чем на 5 %. Обществом установлено существенными для раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности считать показатели, отношение которых к валюте баланса или итогу соответствующих данных отчета о финансовых результатах за отчетный период составляет не менее 7 %.

4. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учетная политика утверждена приказом Общества № 186-о от 31 декабря 2024 года. Общество применяет допущение последовательности применения учетной политики, т.е. принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008», утвержденным приказом Минфина РФ №106н от 06.10.2006, изменение учетной политики организации может производиться в случаях: изменения законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету; разработки Обществом новых способов ведения бухгалтерского учета; существенного изменения условий хозяйствования.

В отчетном периоде Общество внесло изменения в Учетную политику в связи с изменением нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, а именно:

1. Первое применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Начиная с 1 января 2025 года, Общество применяет положения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». ФСБУ 4/2023 внес ряд изменений в порядок раскрытия отдельных видов активов и обязательств, доходов и расходов, а также изменил презентацию отдельных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, как это представлено ниже:

(тыс. руб.)

Бухгалтерский баланс	На 31 декабря 2024 года		
	Первоначальное значение	Новые требования ФСБУ 4/2023	Скорректированное значение
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	437 156	526 454	963 610
Основные средства	6 543 779	3 467 820	10 011 599
Прочие внеоборотные активы	4 053 853	(3 994 274)	59 579
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства:	90 809 641	(90 009 641)	800 000
в том числе:			
Долгосрочные кредиты	81 394 022	(81 394 022)	-
Проценты по долгосрочным кредитам	8 615 619	(8 615 619)	-
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства:	105 547 975	90 009 641	195 557 616
в том числе:			
Краткосрочные кредиты	-	81 394 022	81 394 022
Проценты по краткосрочным кредитам и займам	53 031	8 615 619	8 668 650

Бухгалтерский баланс	На 31 декабря 2023 года		
	Первоначальное значение	Новые требования ФСБУ 4/2023	Скорректированное значение
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	53 701	235 060	288 761
Основные средства	1 808 459	630 574	2 439 033
Прочие внеоборотные активы	866 149	(865 634)	515
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства:	41 119 267	(40 319 267)	800 000
в том числе:			
Долгосрочные кредиты	38 856 652	(38 856 652)	-
Проценты по долгосрочным кредитам	1 462 615	(1 462 615)	-
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства:	105 547 975	40 319 267	145 867 242
в том числе:			
Краткосрочные кредиты	-	38 856 652	38 856 652
Проценты по краткосрочным кредитам и займам	53 031	1 462 615	1 515 646

Отчет о финансовых результатах	За 2024 год		
	Первоначальное значение	Новые требования ФСБУ 4/2023	Скорректированное значение
Прочие доходы	737 977	(179 307)	558 670
Прочие расходы	(1 334 808)	179 307	(1 155 501)

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года задолженность перед банком по проектному финансированию была ранее отражена в составе долгосрочных обязательств на основании условий кредитных договоров и полученных Обществом после соответствующих отчетных дат подтверждений от банка о непредъявлении требования досрочного погашения.

ФСБУ 4/2023 требует признавать обязательство, которое должно быть погашено в течение 12 месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской (финансовой) отчетности получен официальный отказ от прав досрочного истребования средств, как краткосрочное. При этом в отсутствии специального порядка перехода на ФСБУ 4/2023 Общество применяет это требование ретроспективно в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации». В связи с этим на предшествующие отчетные даты Общество изменяет представление показателей бухгалтерского баланса, как это представлено выше.

2. Первое применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»

Начиная с 1 января 2025 года, Общество досрочно применило ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». ФСБУ 28/2023 внес ряд изменений в порядок проведения инвентаризации и документирование ее результатов, но не оказал влияния на представление и оценку отдельных видов активов и обязательств, а также не повлиял на представление и раскрытие в бухгалтерской (финансовой) отчетности статей капитала.

Нематериальные активы и капитальные вложения

Общество ведет учет нематериальных активов и капитальных вложений в нематериальные активы в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина РФ №86н от 30.05.2022, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным приказом Минфина РФ №204н от 17.09.2020 и в соответствии со Стандартом бухгалтерского учета нематериальных активов, утвержденным материнской организацией для применения дочерними обществами.

Для целей составления отчетности в состав нематериальных активов включаются объекты незавершенных капитальных вложений, предназначенные для будущего использования в качестве нематериальных активов.

Нематериальные активы принимаются Обществом к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая равна сумме фактических затрат на их приобретение или создание.

Общество не приобретало нематериальные активы за неденежные средства.

Последующий учет нематериальных активов ведется по первоначальной стоимости за вычетом амортизации и убытков от обесценения. Нематериальные активы проверяются на обесценение при наличии признаков возможного обесценения в соответствии с правилами, определенными в МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Общество ведет учет обесценения нематериальных активов с применением балансового счета 05 «Амортизация нематериальных активов» аналитического субсчета «Обесценение НМА» для отражения убытков от обесценения нематериальных активов.

Общество оценивает, является ли срок полезного использования нематериального актива конечным или неопределенным. Амортизация по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования не начисляется, но такие активы подлежат обязательной ежегодной проверке на обесценение. По нематериальным активам с конечным сроком полезного использования Общество начисляет амортизацию линейным способом.

Расходы на амортизацию включаются в Отчете о финансовых результатах в строки «Себестоимость продаж», «Коммерческие расходы» и «Управленческие расходы».

Ликвидационная стоимость нематериальных активов с конечным сроком полезного использования признается равной нулю.

Для расчета амортизации используются следующие сроки полезного использования:

Группа нематериальных активов	Срок полезного использования
Лицензии (права на использование результатов интеллектуальной деятельности)	1,1-10 лет
Авторские права (модели, чертежи)	1,1-10 лет
Видео- и аудиопродукция	1,1-5 лет
Программное обеспечение приобретенное	1,1-10 лет

Сроки полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации пересматриваются Обществом ежегодно и корректируются при необходимости.

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Нематериальные активы, стоимость которых полностью погашена за счет амортизации, не списываются в случае, если Общество продолжает использовать их в своей деятельности.

Процесс самостоятельного создания нематериального актива включает стадию исследований и стадию разработки. Затраты, произведенные на стадии исследований, Общество признает в качестве расходов в момент их возникновения. Затраты на стадии разработки нематериального актива признаются Обществом в составе капитальных вложений, формирующих первоначальную стоимость нематериального актива, при соответствии критериям признания капитальных вложений в нематериальные активы.

К капитализируемым затратам относятся: затраты на материалы и услуги, использованные или потребленные при создании нематериального актива; расходы на оплату труда сотрудников, возникающие в связи с созданием нематериального актива; выплаты в связи с регистрацией юридических прав (пошлины за регистрацию исключительных прав, услуги патентных поверенных и пр.); амортизация патентов и лицензий, использованных для создания нематериального актива; процентные расходы, непосредственно связанные с финансированием создания нематериального актива, которые в установленном порядке подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (п. 8 ПБУ 15/2008); иные затраты, непосредственно обеспечивающие создание нематериального актива.

Если в процессе создания Обществом нематериального актива стадия исследований не может быть отделена от стадии разработки, все произведенные затраты учитываются в качестве затрат на стадии исследований и включаются в расходы текущего периода.

Если по каким-либо причинам принято решение о прекращении работ по созданию нематериального актива до того, как он приведен в состояние, пригодное для использования в соответствии с намерениями руководства Общества, при отсутствии перспектив возобновления таких работ или продажи, то затраты, осуществленные на стадии разработки, списываются в состав прочих расходов.

Товарные знаки, знаки обслуживания и аналогичные по существу объекты, созданные самим Обществом, не подлежат признанию в качестве нематериального актива.

Основные средства и капитальные вложения

Общество ведет учет основных средств и капитальных вложений в основные средства в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными приказом Минфина РФ №204н от 17.09.2020, и Стандартом бухгалтерского учета основных средств, утвержденным материнской организацией для применения дочерними обществами.

Активы, отвечающие признакам основных средств и стоимостью отдельного объекта 100 тыс. руб. и менее (с учетом невозмещаемого (капитализируемого) НДС и прочих невозмещаемых налогов, и сборов), признаются малоценными активами, и в отношении них ФСБУ 6/2020 не применяется. Затраты на приобретение или создание таких активов учитываются в расходах текущего периода. За исключением перечня объектов, признаваемых в учете в качестве основных средств независимо от их стоимости, разработанного Обществом самостоятельно.

Для целей составления отчетности в состав основных средств включаются объекты незавершенных капитальных вложений, предназначенные для будущего использования в качестве основных средств. В Бухгалтерском балансе по строке «Основные средства» Общество отражает информацию об объектах основных средств, учитываемых в бухгалтерском учете на счете 01 «Основные средства» (в том числе земельные участки, признаваемые объектами основных средств), а также величину незавершенных капитальных вложений в создание и строительство основных средств. Незавершенные капитальные вложения во внеоборотные активы включают незаконченные операции по приобретению, созданию, улучшению и восстановлению основных средств; объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию; оборудование, требующее монтажа, а также иные активы, подлежащие в будущем принятию в состав основных средств.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение, самостоятельное создание (сооружение, изготовление), улучшение и восстановление.

Единицей учета капитальных вложений в основные средства является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств. Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, производится в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, капитального ремонта, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Переоценка основных средств не производится.

В отчетном периоде Общество не приобретало основные средства за неденежные средства.

В бухгалтерском балансе основные средства (за исключением земельных участков) показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации, и накопленных убытков от обесценения.

Общество проверяет объекты основных средств на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Срок полезного использования объекта основных средств определяется для каждого инвентарного объекта в момент его признания в бухгалтерском учете. Срок полезного использования основных средств устанавливается на основе Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1.

Для основных средств, не приведенных в Постановлении Правительства №1, срок полезного использования объекта основных средств Общество определяет самостоятельно, исходя из предполагаемой полезности актива с учетом следующих факторов: ожидаемого периода эксплуатации; ожидаемого физического износа; ожидаемого морального и коммерческого устаревания; планов руководства по замене основных средств, их модернизации, реконструкции, технического перевооружения. Срок полезного использования основных средств, определяемый во временном выражении, устанавливается как наиболее короткий из периодов, определяемых на основе указанных факторов.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств:

Группы основных средств	Срок полезного использования
Здания	7-50 лет
Сооружения	3-50 лет
Офисное оборудование	1,1-10 лет
Транспортные средства	3-10 лет
Прочие	2-10 лет

Амортизация начисляется линейным способом.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств определяется по каждому объекту индивидуально. Ликвидационной стоимостью объекта считается величина, которую Общество получило бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования. Значение ликвидационной стоимости объекта основных средств считается равной нулю, если:

- не ожидаются поступления от выбытия объекта (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и метод амортизации основного средства анализируются на предмет возможного пересмотра в конце каждого отчетного года.

В отчетном периоде срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации основных средств не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Аренда

Отражение в бухгалтерском учете объектов, возникающих при получении и (или) предоставлении имущества за плату во временное пользование, производится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина РФ №208н от 16.10.2018 с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 16 «Аренда», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ №111н от 11.07.2016.

Общество-арендатор. Общество признает аренду в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства по аренде на дату, с которой предмет аренды становится доступным для использования, (п.10 ФСБУ 25).

Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости. Фактическая первоначальная стоимость права пользования активом включает: величину первоначальной оценки обязательства по аренде; арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (если есть); затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях (если есть); величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния (если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды).

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей без учета НДС. Ставка дисконтирования определяется следующими способами:

- Если возможно, то ставка дисконтирования определяется Обществом прямым путем (п. 15 ФСБУ 25/2018, п. п. 3, 6 Рекомендации Р-65/2015-КпР «Ставка дисконтирования»): Общество применяет процентную ставку, при которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна его справедливой стоимости за вычетом авансовых платежей, уплаченных до даты получения арендованного имущества включительно. Для договоров аренды, заключенных именно с целью приобретения имущества, негарантированная ликвидационная стоимость принимается равной нулю. Справедливая стоимость арендованного имущества принимается равной стоимости его покупки арендатором у поставщика.
- Если договором переход права собственности на предмет аренды не предусмотрен и неизвестна негарантированная ликвидационная стоимость, и определить ставку дисконтирования прямым путем не представляется возможным, то обязательство по аренде определяется как приведенная стоимость будущих арендных платежей (п. п. 14, 15 ФСБУ 25/2018). В качестве ставки дисконтирования в этом случае используется ставка, по которой Общество обычно привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком договора лизинга (п. 15 ФСБУ 25/2018).
- Если на момент заключения договора у Общества уже имеются заключенные договора с аналогичными обязательствами, то ставка дисконтирования по нему принимается равной фактической ставке дисконтирования по аналогичным обязательствам Общества (когда параметры обязательств сравнимы по суммам, срокам исполнения, валюте и т.п.). При отсутствии у Общества аналогичных обязательств указанная ставка дисконтирования принимается равной средней фактической ставке по обязательствам организации в той же валюте (п. 13 Рекомендации Р-65/2015-КпР «Ставка дисконтирования»).
- Если на момент заключения договора у Общества отсутствуют заключенные договора с аналогичными обязательствами, то ставку дисконтирования по нему Общество определяет исходя из среднерыночной ставки доходности по долговым инструментам эмитентов с кредитным рейтингом, аналогичным рейтингу контрагента по активу со схожими параметрами (по суммам, срокам исполнения, валюте и т.п.). При отсутствии на рынке долговых инструментов со схожими параметрами организация берет за основу ставку доходности по долговым инструментам с наиболее близкими параметрами и корректирует ее соответственно имеющимся отличиям (п. 12 Рекомендации Р-65/2015-КпР «Ставка дисконтирования»).

Общество применяет упрощенный порядок учета в отношении договоров краткосрочной аренды (менее 12 месяцев) и договоров, предметом аренды в которых является актив стоимостью менее 300 тыс. руб. Общество в течение срока аренды признает арендные платежи по таким договорам расходами отчетного периода в зависимости от вида деятельности, для которой актив используется.

Стоимость актива в форме права пользования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования линейным способом. Сроком полезного использования признается срок аренды (если договор не предполагает переход к арендатору права собственности на предмет аренды).

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных платежей. Начисление процентов производится ежемесячно.

Общество-арендодатель. Договоры аренды, в которых Общество выступает в качестве арендодателя, классифицируются в качестве финансовой или операционной аренды. Данная классификация производится Обществом-Арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Учет финансовой аренды. На дату предоставления предмета аренды Общество-Арендодатель признает и отражает в учете инвестицию в аренду в размере ее чистой стоимости. Чистую стоимость и валовую стоимость инвестиции в аренду определяет в соответствии с п.33 ФСБУ 25/2018.

Учет операционной аренды. Общество-Арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду. Изменения оценочных значений или изменения фактов и обстоятельств, не меняющие условия договора аренды, не рассматриваются в качестве оснований пересмотра Обществом - арендодателем классификации объекта учета аренды. Доход по арендным платежам признается в прибылях и убытках равномерно.

Арендные платежи классифицируются как прочие доходы.

Финансовые вложения

Общество отражает в составе финансовых вложений инвестиции в дочерние общества, применяя Положение по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденное приказом Минфина РФ от 10.12.2002 №126н, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 27 «Отдельная финансовая отчетность», а инвестиции в зависимые общества с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия», введенными в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Инвестиции в дочерние и зависимые общества учитываются по первоначальной стоимости.

Инвестиции в дочерние и зависимые общества проверяются на обесценение в конце каждого отчетного года, а также в случае возникновения обстоятельств, свидетельствующих о снижении их стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Общество отражает в составе финансовых вложений предоставленные займы и размещенные в кредитных организациях депозиты, учет которых Общество ведет в соответствии с ПБУ 19/02.

Краткосрочные депозиты в кредитных организациях (со сроком погашения до трех месяцев) отражаются Обществом в составе статьи Денежные средства и денежные эквиваленты.

Запасы

В качестве запасов Общество принимает к учету активы, отвечающие признакам, указанным в Федеральном стандарте бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденном приказом Минфина РФ №180н от 15.11.2019 с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 2 «Запасы», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Запасами Общество признает активы, потребляемые (продаваемые) Обществом в рамках обычного операционного цикла либо используемые в течение не более 12 месяцев. Обычным операционным циклом Общества по виду деятельности «Строительство объектов. Комплексное освоение территории застройки по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Кунцево, территория АО «СберСити»» признается период с даты начала проекта (дата утверждения Проекта Планировки территории Рублево-Архангельское района Кунцево города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства города Москвы от 25 октября 2016 года №703-ПП с учетом актуальных изменений) до даты завершения строительства конечных объектов строительства (по любому основанию). По иным видам деятельности принимается операционный период – не более 12 месяцев.

Общество признает следующие виды запасов:

- незавершенное строительство объектов для продажи;
- готовая продукция для продажи;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные для продажи.
- товары, приобретенные у других лиц для продажи;
- сырье, материалы, топливо, запчасти, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг;
- инструменты, инвентарь, спецодежда, спецоснастка, тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг (за исключением объектов, которые являются основными средствами).

Каждый вид запасов учитывается Обществом обособленно на счетах бухгалтерского учета и отражается в бухгалтерском балансе обособленно с учетом уровня существенности, принятого Обществом.

Затраты на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором понесены. В целях обеспечения сохранности таких запасов в процессе эксплуатации Общество ведет контроль за их движением на забалансовом счете МЦ 04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Общие принципы оценки Запасов всех видов представлены ниже.

- 1) Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости, равной сумме фактических затрат на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимое для потребления, продажи или использования.
- 2) После признания запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из двух величин: по фактической себестоимости или по чистой стоимости продажи. При оценке чистой стоимости продажи запасов, прогнозные потоки денежных средств от их продажи и доведения до состояния пригодного к продаже с учетом привлекаемого финансирования дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег и рисков, присущих данному активу.
- 3) Если фактическая себестоимость запасов будет больше чистой стоимости их продажи, Общество признает обесценение запасов и создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.
- 4) Балансовой стоимостью всех запасов признается их фактическая себестоимость за вычетом соответствующего резерва.
- 5) На отчетную дату по уже обесцененным ранее запасам Общество проверяет сохранилось ли влияние факторов, вызвавших обесценение запасов, проверяет изменение чистой стоимости продажи и при необходимости корректирует резерв под обесценение.
- 6) Сумма резерва признается расходом по обычным видам деятельности (счет 90) или прочим расходом (счет 91) в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов. Величина обесценения запасов признается расходом того периода, в котором создан (увеличен) резерв.
- 7) При изменении вида запасов (отпуске в производство, выпуске готовой продукции, отгрузке продукции (товаров) покупателю до признания выручки) они не перестают признаваться активами. Поэтому сумму созданного резерва под обесценение по ним не списывается, а изменяется вид резерва в аналитическом учете.

Общими принципами по учету запасов, применяемыми Обществом для всех видов деятельности, являются:

- 1) Затраты распределяются между видами деятельности способами, установленными Обществом в учетной политике.
- 2) Оценка незавершенного строительства объектов для продажи и готовой продукции по каждому виду деятельности производится по фактической полной производственной себестоимости. В фактическую полную производственную себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с производством продукции предназначенной для продажи: а) затраты, прямо и непосредственно относящиеся к производству конкретного вида продукции либо конкретной единице продукции, б) затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции либо конкретной единице продукции. Эти затраты распределяются по конкретным видам продукции либо по конкретным единицам продукции способами, установленными учетной политикой.
- 3) При списании незавершенного строительства объектов для продажи себестоимость рассчитывается способом по себестоимости конкретной единицы продукции.
- 4) При отгрузке готовой продукции себестоимость готовой продукции рассчитывается способом по себестоимости конкретной единицы готовой продукции.
- 5) По всем видам деятельности в фактическую себестоимость незавершенного строительства объектов для продажи и готовой продукции не включаются: затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины); затраты, возникшие в связи со стихийными бедствиями, пожарами, авариями и другими чрезвычайными ситуациями; обесценение других активов независимо от того, использовались ли эти активы в производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг; управленческие расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг; расходы на хранение, за исключением случаев, когда хранение является частью технологии производства продукции (выполнения работ, оказания услуг); расходы на рекламу и продвижение продукции; иные затраты, осуществление которых не является необходимым для осуществления производства продукции, выполнения работ, оказания услуг.
- 6) При единичном производстве продукции незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

При отпуске запасов вида «Материалы» или ином выбытии их оценку Общество производит способом по средней себестоимости.

Конкретные способы оценки и порядок списания запасов незавершенного строительства объектов для продажи, а также способы формирования себестоимости единицы готовой продукции Общество устанавливает по каждому виду деятельности отдельно.

По виду деятельности «Комплексное освоение территории застройки по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Кунцево, территория АО «СберСити» расходы по созданию незавершенных строительством конечных объектов строительства, создаваемых Обществом для продажи, учитываются обособленно и отражаются в составе запасов как показатель «Незавершенное строительство объектов для продажи». Учет таких расходов Общество ведет на субсчетах 08.33** и 08.34** обособленно в разрезе объектов учета затрат (номенклатурных групп) и в разрезе видов затрат (статей затрат).

Показатель «Незавершенное строительство объектов для продажи» отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности за минусом резерва на обесценение запасов этого вида.

В целях учета запасов вида «Незавершенное строительство объектов для продажи» под «Объектом строительства» Общество понимает здание, строение, сооружение, линейный объект, объект, строительство которого не завершено (объект незавершенного строительства), строительство которых Общество осуществляет на основании Проекта Планировки Территории Рублево-Архангельское района Кунцево города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства города Москвы от 25.10.2016 года №703-ПП (с учетом актуальных изменений). Под «Объектом учета затрат» понимается Объект строительства или группа Объектов строительства (одного вида, либо одного функционального использования, либо объединенных по территориальным признакам, либо объединенных по иным признакам). Перечень Объектов строительства и перечень Объектов учета затрат формируется на основании технико-экономических показателей утвержденной проектной документации и утверждается в установленном в Обществе порядке.

На дату признания расходы, связанные с Объектом учета затрат, включаются в состав незавершенных расходов на строительство по соответствующему Объекту учета затрат. Дата признания расхода в составе показателя незавершенного производства определяется в соответствии с правилами бухгалтерского учета.

На дату распределения расходы, накопленные по групповому Объекту учета затрат, включаются в себестоимость конечного Объекта строительства, в доле, определенной в соответствии с долей технико-экономического показателя для этого Объекта строительства и этого вида расходов.

Общество собирает («накапливает») затраты по строительству в составе незавершенного строительства объектов для продажи до даты завершения строительства конечного Объекта строительства по любому основанию. Показатель «Незавершенное строительство объектов для продажи» формируется по накопленным расходам по этому виду деятельности в разрезе Объектов учета затрат и статей затрат.

Распределение накопленных расходов незавершенного производства на конечный Объект строительства и формирование себестоимости конечного Объекта строительства производится на дату распределения.

Особенности учета стоимости земельных участков, входящих в проект, сумм земельного налога, расходов по содержанию земельных участков:

- 1) В соответствии с требованиями п. 24, 27 ФСБУ 5/2019 «Запасы» в затраты на строительство Общество включает: затраты, связанные с оформлением прав владения и пользования на земельные участки (затраты на отвод земельного участка, приобретение в собственность земельных участков для строительства, аренда в период архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства), плата за сервитут, возмещение убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав в связи с установлением и изменением зон с особыми условиями использования территорий, плата за пользование водными объектами или их частями и другие обоснованные затраты по содержанию земельных участков, входящих в ППТ.
- 2) Для расходов по аренде земельных участков и для расходов по содержанию земельных участков «период строительства» определяется с даты утверждения ППТ (25.10.2016) до даты завершения строительства объекта на этом конкретном земельном участке.
- 3) Стоимость собственных земельных участков определяется по данным бухгалтерского учета.
- 4) Земельный налог признается прочими расходами текущего периода.

В бухгалтерском балансе в составе запасов строка «Незавершенное строительство объектов для продажи» включает в себя: фактические затраты на незаконченное строительство объектов строительства по ППТ (за исключение объектов строительства предназначенных для использования, как основные средства); стоимость земельных участков, используемых для строительства этих объектов; стоимость строительных материалов, предназначенных для строительства этих объектов; входящий НДС, относящийся к строительству этих объектов; стоимость строительства построенных по ППТ «некоммерческих» инженерных, социальных и транспортных объектов строительства, еще не включенная в себестоимость построенных «коммерческих» объектов (МКД и др. коммерческие объекты) через оценочные резервы. Итоговая сумма указывается в строке за вычетом резерва на обесценение запасов в части обесценения запасов вида «Незавершенного строительства объектов для продажи».

В составе показателя «Готовая продукция» отражаются объекты для продажи в завершенных (построенных) объектах строительства. Единица учета готовой продукции – объект продажи. В балансе в составе Запасов показатель «Готовая продукция» отражается за минусом резерва на обесценение запасов этого вида.

В течение отчетного периода Общество не меняло способ расчета себестоимости запасов по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

На 31 декабря 2025 года резерв на обесценение сформирован отдельно по запасам вида «Незавершенное строительство объектов для продажи» и по запасам вида «Готовая продукция». Общество использует разные субсчета 14.03 и 14.04 счета «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей» для отражения в учете резерва по видам запасов (Запасы\НЗП и Запасы\ГП). По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не пересматривало резерв под снижение стоимости запасов, так как по мнению руководства Общества, отсутствовали факторы и индикаторы, свидетельствующие о наличии признаков как дополнительного обесценения запасов, так и увеличения их стоимости для возможного восстановления резерва.

В целях применения ПБУ 15/2008 строительство в рамках Комплексного освоения территории застройки по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Кунцево, территория АО «СберСити» Общество признает созданием инвестиционного актива.

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок и НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение 3 лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Расчеты с дольщиками по ДДУ Общество производит с использованием счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» в соответствии с рабочим планом счетов. Средства, размещенные уполномоченным банком на счетах эскроу, в учете Общества отражаются на забалансовом счете Счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» для обобщения информации о наличии и движении полученных гарантий.

Денежные средства, их эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам Общество относит высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения их стоимости, в том числе краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

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

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления денежных средств от покупателей, подлежащие перечислению комитентам/принципалам (если Общество выступает в качестве комиссионера/агента);
- поступления заемных средств в виде банковского овердрафта и их погашение (кроме начисленных процентов);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств, соответственно.

Активы и обязательства в иностранной валюте

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

Капитал

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости выпущенных Обществом акций. Величина уставного капитала соответствует Уставу Общества.

Заемные средства

Учет расходов по займам и кредитам Обществом ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ № 107н от 06.10.2008 в действующей редакции.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, Общество относит в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором были понесены указанные расходы.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В целях применения ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом Общество понимает объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 12 месяцев) и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве запасов, основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов (абз. 3 п. 7 ПБУ 15/2008).

Инвестиционным активом Общество признает в том числе незавершенное производство (пп. «д» п. 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы», Рекомендация Р-69/2016-КпР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции») при условии, что это производство требует длительного времени (более 12 месяцев) и существенных расходов.

Если кредиты и займы связаны с созданием инвестиционного актива, то проценты учитываются в стоимости соответствующего актива в той доле, в которой полученные средства были использованы на оплату работ (услуг) по созданию инвестиционного актива.

Расчет суммы процентов, подлежащей включению в стоимость инвестиционного актива и суммы процентов, подлежащих учету в составе прочих расходов, производится ежемесячно.

Проценты в стоимость инвестиционного актива прекращают включаться на наиболее раннюю из дат: с 1-го числа месяца, следующего за месяцем прекращения приобретения (создания) инвестиционного актива (п. 12 ПБУ 15/2008); с 1-го числа месяца, следующего за месяцем начала использования инвестиционного актива для изготовления продукции (выполнения работ, оказания услуг), несмотря на незавершенность работ по его приобретению (созданию) (п. 13 ПБУ 15/2008).

Если полученные на приобретение (создание) инвестиционного актива заемные средства Общество временно использует в качестве финансовых вложений, то сумму процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива, Общество уменьшает на величину дохода, полученного от такого использования (п. 10 ПБУ 15/2008).

При приостановке приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива на период более 3-х месяцев проценты прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с 1-го числа месяца, следующего за месяцем приостановления сооружения (строительства) такого актива. В указанный период проценты включаются в состав прочих расходов Общества. При возобновлении строительства (создания) инвестиционного актива проценты включаются в стоимость инвестиционного актива с 1-го числа месяца, следующего за месяцем возобновления приобретения, сооружения и (или) изготовления такого актива. Не считается периодом приостановки приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива срок, в течение которого производится дополнительное согласование технических и (или) организационных вопросов, возникших в процессе приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива (п. 11 ПБУ 15/2008).

Налог на прибыль

При отражении в бухгалтерском учете информации о расчетах по налогу на прибыль Общество руководствуется требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ № 114н от 19.11.2002.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете при возникновении вычитаемых временных разниц и вероятности получения Обществом налогооблагаемой прибыли в будущих отчетных периодах. Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском учете при возникновении налогооблагаемых временных разниц.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Доходы

В составе доходов от обычных видов деятельности Общество признает:

- доходы от продажи квартир в жилых домах и от продажи иных коммерческих объектов строительства;
- доходы от услуг бронирования квартир.

Общество признает выручку в бухгалтерском учете при одновременном выполнении условий, указанных в п. 12 Положении о бухгалтерском учете «Доходы организации» ПБУ 9/99», утвержденном приказом Минфина РФ №32н от 06.05.1999. Общество признает в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции, когда (или по мере того, как) Общество выполняет обязанность к исполнению путем передачи покупателю контроля над передаваемыми товарами, выполненными работами, оказанными услугами.

Договоры долевого строительства Общества со счетами эскроу, заключенные на основании Федерального Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Общество классифицирует как договоры с покупателями с длительным циклом. По договорам долевого участия и договорам купли-продажи объекта продажи Общество признает выручку после завершения всех работ, связанных со строительством объекта недвижимости, на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком по договору долевого участия или на дату акта приемки-передачи объекта продажи с покупателем по договору купли-продажи.

По договорам оказания услуг бронирования Общество признает выручку на дату подписания акта об оказании услуг.

В отчетном периоде исполнение обязательств (оплата) неденежными средствами не производилось, выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами не признавалась.

Выручку от продажи материалов, приобретенных для обеспечения строительства по ППТ, Общество классифицирует как прочую выручку.

В составе прочих доходов учитываются прочие доходы, не включаемые в состав выручки.

В Обществе обеспечивается отдельный учет операций по видам деятельности, а также отдельный учет реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, подлежащих налогообложению и освобождаемых от налогообложения.

Следующие виды прочих доходов и расходов представляются в отчете о финансовых результатах свернуто: доходы/расходы от продажи основных средств и материалов.

Расходы

Общество признает расходы, руководствуясь требованиями Положения о бухгалтерском учете «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ №33н от 06.05.1999.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, с приобретением и продажей товаров, с выполнением работ и услуг.

Расходами от обычных видов деятельности Общество признает:

- расходы по созданию объектов строительства, предназначенных для продажи (квартир в жилых домах, иных объектов продажи в жилых и коммерческих объектах) в рамках Комплексного освоения территории застройки по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Кунцево, территория АО «СберСити»;
- расходы по иной операционной деятельности;
- общехозяйственные (управленческие) расходы;
- коммерческие расходы (расходы на продажу).

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию на расходы в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с изготовлением и продажей продукции, оказанием услуг.

Оценочные обязательства

Обществом создаются резервы под оценочные обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Общество отражает оценочные обязательства при одновременном соблюдении условий признания, указанных в Положении о бухгалтерском учете «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденном приказом Минфина РФ №167н от 13.12.2010, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Оценочное обязательство признается Обществом при одновременном соблюдении следующих условий: а) у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует; б) уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно; в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

При одновременном выполнении условий признания Общество признает оценочные обязательства:

- в связи с предстоящими выплатами неиспользованных отпускных работникам;
- в связи с предстоящими выплатами вознаграждений работникам по итогам квартала\ года;
- в связи с выявлением убыточности заключенного Обществом договора в случае, если условиями этого договора предусмотрены штрафные санкции за его расторжение;

- в связи с участием Общества в судебном разбирательстве, если у Общества есть основания считать, что судебное решение будет принято не в его пользу, и оно может обоснованно оценить сумму возмещения, которую придется заплатить истцу;
- в связи с наличием обязательств, связанных с переносом сроков передачи объектов строительства дольщикам по договорам долевого участия;
- в связи с отражением расходов по не поступившим документам («резерв на достройку»);
- в связи с наличием у Общества обязательств по строительству в рамках ППТ объектов инженерного, социального и транспортного назначения, связанных со строительством законченных жилых и коммерческих объектов («резервы на некоммерческие объекты по видам обязательств»).

Инвентаризация оценочных обязательств проводится Обществом ежегодно по состоянию на 31 декабря. В течение года проверку оценочных обязательств Общество проводит в том случае, если произошли события, существенно влияющие на обоснованность их признания и (или) их величину (п. 23 ПБУ 8/2010). Оценочные резервы на дату формирования промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности не корректируются, если это не оказывает существенного влияния на эту отчетность.

Резервы по оценочным обязательствам Общество отражает в учете по каждому виду резерва обособленно на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Оценку, анализ всех обстоятельств и условий для признания оценочного обязательства Общество проводит на основании мнения экспертов – специалистов Общества.

На 31 декабря 2025 года оценочные обязательства откорректированы и отражены в отчетности с учетом обстоятельств актуальных на 31 декабря 2025 года.

Доходы будущих периодов.

Общество отражает в составе доходов будущих периодов поступления, полученные в отчетном периоде, но подлежащие к признанию в составе доходов в следующих отчетных периодах.

В составе доходов будущих периодов Общество отражает государственную помощь, руководствуясь требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденного приказом Минфина РФ №92н от 16.10.2000, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи», введенного в действие на территории РФ Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 №217н.

Общество отражает как получение государственной помощи:

- средства из бюджета города Москвы в виде льгот по платежам в городской бюджет, направляемые на финансирование текущих расходов по строительству объектов по созданию рабочих мест в рамках комплексного освоения территории застройки по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Кунцево, территория АО «СберСити» в соответствии с проектом планировки территории Рублево-Архангельское района Кунцево города Москвы (в действующей редакции).

Общество отражает получение льгот как государственную помощь при наличии следующих условий:

- наличие уверенности, что условия предоставления государственной помощи будут выполнены;
- наличие уверенности, что государственная помощь будет получена.

Суммы субсидий, полученных на финансирование текущих расходов по строительству объектов создания рабочих мест (далее – «объекты МПТ»), Общество представляет в бухгалтерском балансе в составе статьи «Доходы будущих периодов». В дальнейшем, суммы, признанные в составе доходов будущих периодов, будут признаваться в отчете о финансовых результатах в виде уменьшения себестоимости проданных площадей в объектах МПТ в момент реализации данных помещений, либо в виде уменьшения расходов на амортизацию площадей в объектах МПТ, сданных в аренду после окончания строительства.

5. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

5.1 Нематериальные активы

Статья «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса включает в себя:

Тыс. руб.

Наименование и характеристика объектов	Балансовая стоимость		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Нематериальные активы	841 165	437 156	53 701
Незавершенные капитальные вложения в нематериальные активы	438 539	526 454	235 060
Дебиторская задолженность по авансам, выданным подрядчикам (поставщикам) в связи с приобретением / созданием нематериальных активов	31 198	-	-
Итого	1 310 902	963 610	288 761

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Акционерного общества Специализированный застройщик «СберСити» за 2025 год

Наличие и движение нематериальных активов, накопленной амортизации и обесценения:

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода			
		Перво-начальная стоимость	Накопленная амортизация и обесценение	Балансовая стоимость	Поступило	списано		Амортизация	Перво-начальная стоимость	Накопленная амортизация и обесценение	Балансовая стоимость
						Перво-начальная стоимость	Накопленная амортизация и обесценение				
Нематериальные активы (приобретенные) - всего	за 2025	625 053	(187 897)	437 156	677 270	(104 385)	104 385	(273 261)	1 197 938	(356 773)	841 165
	за 2024	57 032	(3 331)	53 701	568 021	-	-	(184 566)	625 053	(187 897)	437 156

Тыс. руб.

Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Амортизируемые нематериальные активы - всего	841 165	437 156	53 701
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

Тыс. руб.

Капитальные вложения в нематериальные активы в бухгалтерском балансе включены в строку «Нематериальные активы». Информация о наличии и движении капитальных вложений по состоянию на 31 декабря 2025 года:

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода		
		Фактические затраты	Накопленное обесценение	Балансовая стоимость	Затраты	Списано	Принято к учету в качестве нематериальных активов	Фактические затраты	Накопленное обесценение	Балансовая стоимость
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов- всего	за 2025	526 454	-	526 454	589 355	-	(677 270)	438 539	-	438 539
	за 2024	235 060	-	235 060	663 102	-	(371 708)	526 454	-	526 454

Тыс. руб.

Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Полностью амортизированные нематериальные активы	149 346	4 133	-

Тыс. руб.

Нематериальные объекты с погашенной стоимостью не списаны, поскольку Общество продолжает их использовать в своей деятельности.

Для всех нематериальных активов определен срок полезного использования, объектов с неопределенным сроком полезного использования нет.

По состоянию на 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года убытки от обесценения нематериальных активов не признавались ввиду отсутствия признаков обесценения нематериальных активов с определенным сроком полезного использования, а также отсутствия у Общества в 2025 году, 2024 году и в 2023 году нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования.

По состоянию на 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года у Общества нет нематериальных активов, предоставленных в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по займам и кредитам.

5.2 Основные средства и активы в форме права пользования

В строку «Основные средства и активы в форме права пользования» бухгалтерского баланса включены следующие статьи:

Наименование и характеристика объектов	Балансовая стоимость		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Основные средства, в том числе незавершенные капитальные вложения в основные средства	13 886 224	9 965 452	2 381 505
Активы в форме права пользования	170 985	46 147	57 528
Итого	14 057 209	10 011 599	2 439 033

Тыс. руб.

Строка «Основные средства и активы в форме права пользования» включает в себя:

Наименование и характеристика объектов	Балансовая стоимость		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Офисная недвижимость, в т.ч.:	3 634 134	3 609 018	393 196
активы в форме права пользования	159 069	6 139	24 556
Сооружения, в т.ч.:	2 146 556	2 335 917	1 177 692
активы в форме права пользования	11 916	40 008	32 972
Офисное оборудование	374 270	285 094	125 997
Земельные участки	197 017	197 017	-
Машины и оборудование	71 523	100 847	111 573
Транспортные средства	-	15 886	1
Незавершенные капитальные вложения в основные средства	4 528 157	641 222	491 480
Дебиторская задолженность по авансам на строительство и приобретение основных средств, выданным подрядчикам (поставщикам)	3 105 552	2 826 598	139 094
Итого	14 057 209	10 011 599	2 439 033

Тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Акционерного общества Специализированный застройщик «СберСити» за 2025 год

Наличие и движение основных средств и соответствующих накопленной амортизации (износа) и обесценения:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		балансовая стоимость	поступило	Изменения за период		начислено амортизации	На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
											за 2025
Основные средства	за 2025	7 877 424	(1 333 645)	6 543 779	874 171	(563 586)	177 229	(608 093)	8 188 009	(1 764 509)	6 423 500
(за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	за 2024	2 726 618	(918 159)	1 808 459	5 173 450	(22 644)	17 954	(433 440)	7 877 424	(1 333 645)	6 543 779
в том числе											
Офисная недвижимость	за 2025	3 871 595	(262 577)	3 609 018	172 746	-	-	(147 630)	4 044 341	(410 207)	3 634 134
	за 2024	565 038	(171 842)	393 196	3 306 557	-	-	(90 735)	3 871 595	(262 577)	3 609 018
	за 2025	3 174 058	(838 141)	2 335 917	482 436	(465 011)	155 827	(362 613)	3 191 483	(1 044 927)	2 146 556
Сооружения	за 2024	1 783 073	(605 381)	1 177 692	1 411 943	(20 958)	16 732	(249 492)	3 174 058	(838 141)	2 335 917
Офисное оборудование	за 2025	422 407	(137 313)	285 094	150 316	(4 334)	214	(57 020)	568 389	(194 119)	374 270
	за 2024	204 199	(78 202)	125 997	218 641	(433)	115	(59 226)	422 407	(137 313)	285 094
Земельные участки	за 2025	197 017	-	197 017	-	-	-	-	197 017	-	197 017
	за 2024	-	-	-	197 017	-	-	-	197 017	-	197 017
Машины и оборудование	за 2025	180 160	(79 313)	100 847	53 327	(47 718)	2 294	(37 227)	185 769	(114 246)	71 523
	за 2024	158 951	(47 378)	111 573	22 462	(1 253)	1 107	(33 042)	180 160	(79 313)	100 847
Транспортные средства	за 2025	32 187	(16 301)	15 886	15 346	(46 523)	18 894	(3 603)	1 010	(1 010)	-
	за 2024	15 357	(15 356)	1	16 830	-	-	(945)	32 187	(16 301)	15 886

Стоимость полностью амортизированных основных средств без учета износа составила:

Тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Полностью амортизированные основные средства	223 136	116 283	93 148

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства:

Тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Амортизируемые основные средства - всего	6 226 483	6 346 762	1 808 459
Неамортизируемые основные средства - всего	197 017	197 017	-

В составе основных средств по состоянию на 31 декабря 2025 года пригодных для использования, но не используемых основных средств нет.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Акционерного общества Специализированный застройщик «СберСити» за 2025 год

Наличие и движение капитальных вложений (за исключением инвестиционной недвижимости):

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
		фактические затраты	накопленное обесценение	балансовая стоимость	затраты	реклассификация из запасов	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение	балансовая стоимость
Незавершенные капитальные вложения в основные средства - всего	за 2025	641 222	-	641 222	4 308 692	435 180	(10 005)	(846 932)	4 528 157	-	4 528 157
	за 2024	491 480	-	491 480	1 072 201	4 093 726	(39 752)	(4 976 433)	641 222	-	641 222

Тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года обесценение основных средств и капитальных вложений не признано ввиду отсутствия признаков их обесценения.

Иное использование основных средств:

Наименование показателя	Стоимость	
	31.12.2025	31.12.2023
Стоимость переданных в операционную аренду основных средств, числящихся на балансе Общества	133 526	43 477
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	1 235 182	632 570

Тыс. руб.

Общество арендует офисные объекты недвижимости, земельные участки и транспортные средства на долгосрочных условиях для осуществления его текущей деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2025 года активы в форме права пользования составили:

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец года			
		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	балансовая стоимость	поступило	фактическая стоимость списано	накопленные амортизация и обесценение	начисление амортизации	первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	балансовая стоимость
Активы в форме права пользования - всего	за 2025	126 341	(80 194)	46 147	164 191	(13 806)	-	(25 547)	276 726	(105 741)	170 985
	за 2024	106 912	(49 384)	57 528	19 429	-	-	(30 810)	126 341	(80 194)	46 147

Тыс. руб.

5.3 Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений составила:

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец года		Тыс. руб.
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные финансовые вложения - всего	за 2025	112 123	-	351 732	-	-	-	463 855	-	
	за 2024	14 556	-	97 567	-	-	-	112 123	-	
в том числе										
1. Долевые финансовые вложения, оцениваемые по первоначальной стоимости, всего	за 2025	91 600	-	345 939	-	-	-	437 539	-	
	за 2024	1 700	-	89 900	-	-	-	91 600	-	
в том числе										
Вклады в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью	за 2025	91 600	-	345 939	-	-	-	437 539	-	
	за 2024	1 700	-	89 900	-	-	-	91 600	-	
2. Предоставленные займы	за 2025	20 523	-	5 793	-	-	-	26 316	-	
	за 2024	12 856	-	7 667	-	-	-	20 523	-	

Долевые финансовые вложения в связанные стороны на 31 декабря 2025 года представлены вложениями в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью в размере 437 539 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 91 600 тыс. руб.).

В отчетном периоде списание финансовых вложений не производилось.

Долгосрочные предоставленные займы включают займы, номинированные в российских рублях. Краткосрочные предоставленные займы на 31 декабря 2025 года отсутствуют.

Финансовые вложения, находящиеся в залоге, на 31 декабря 2025 года отсутствуют.

5.4 Запасы

По состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года балансовая стоимость запасов составила:

Наименование показателя	Период	На начало года						Изменения за период					На конец периода		
		стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость	поступления и затраты	перемещения между запасами	уменьшение резерва под обесценение	увеличение резерва под обесценение	списание в себестоимость	списано		стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость	
										в состав других активов	прочее				
Запасы – всего, в том числе:	за 2025	209 263 482	(49 677 758)	159 585 724	100 863 882	-	381	(109)	(9 117)	(626 352)	(302 212)	309 189 683	(49 677 486)	259 512 197	
	за 2024	176 655 914	(38 199 398)	138 456 516	41 467 249	-	1 250 831	(12 729 191)	(4 217 086)	(4 587 482)	(55 113)	209 263 482	(49 677 758)	159 585 724	
Незавершенное строительство объектов для продажи	за 2025	206 688 022	(49 674 597)	157 013 425	98 597 338	719 682	-	-	-	(498 095)	-	305 506 947	(49 674 597)	255 832 350	
	за 2024	176 525 867	(38 199 398)	138 326 469	38 327 879	612 916	1 250 831	(12 726 030)	(4 215 813)	(4 561 783)	(1 044)	206 688 022	(49 674 597)	157 013 425	
Прочие запасы	за 2025	2 543 397	-	2 543 397	2 266 544	(719 682)	-	-	(114)	(120 009)	(294 730)	3 675 406	-	3 675 406	
	за 2024	130 047	-	130 047	3 139 370	(646 010)	-	-	(242)	(25 699)	(54 069)	2 543 397	-	2 543 397	
Готовая продукция	за 2025	32 063	(3 161)	28 902	-	-	381	(109)	(9 003)	(8 248)	(7 482)	7 330	(2 889)	4 441	
	за 2024	-	-	-	-	33 094	-	(3 161)	(1 031)	-	-	32 063	(3 161)	28 902	

Тыс. руб.

Строка «Незавершенное строительство объектов для продажи» включает в себя фактические затраты на незаконченное строительство объектов строительства по ППТ (за исключение объектов строительства, предназначенных для использования, как основные средства), стоимость земельных участков, используемых для строительства этих объектов, стоимость строительных материалов, предназначенных для строительства этих объектов, входящий НДС, относящийся к строительству этих объектов, стоимость строительства построенных по ППТ «некоммерческих» инженерных, социальных и транспортных объектов строительства, еще не включенная в себестоимость построенных «коммерческих» объектов (МКД и др. коммерческие объекты) через оценочные резервы. Итоговая сумма указывается в строке за вычетом резерва на обесценение запасов в части обесценения запасов вида «Незавершенного строительства объектов для продажи».

В составе поступлений и затрат отражены капитализированные проценты по проектному финансированию за 2025 год в сумме 16 619 427 тыс. руб. (2024 год: 8 393 984 тыс. руб.).

В отчетном периоде Общество восстановило 381 тыс. руб. в отношении ранее созданного резерва под обесценение запасов вида «Готовая продукция». В 2024 году Общество восстановило резерв под обесценение по запасам вида «Незавершенное строительство объектов для продажи» в сумме 1 250 831 тыс. руб. Причиной восстановления резерва в 2025 году послужило списание убытка от выбытия готовой продукции в сумме 381 тыс. руб., в 2024 году - списание убытка от реализации жилых и нежилых помещений жилого квартала В10 в сумме 1 250 831 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не пересматривало резерв под снижение стоимости запасов, так как по мнению руководства Общества, отсутствовали факторы и индикаторы, свидетельствующие о наличии признаков как дополнительного обесценения запасов, так и увеличения их стоимости для возможного восстановления резерва. В прошлых периодах по итогам оценки Общество дополнительно начислило резерв под обесценение запасов в размере 12 729 191 тыс. руб., в 2023 году в размере 8 961 786 тыс. руб.

Общество не имеет запасов, находящихся в залоге, по состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года.

5.5 Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату:

	Тыс. руб.		
Виды дебиторской задолженности	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего	101 988 765	80 709 294	59 023 168
в том числе:			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи (за вычетом резерва по сомнительным долгам)	92 383 780	73 875 196	55 098 671
Авансы, выданные иным поставщиками и подрядчиками	425 748	241 196	126 002
Расчеты с покупателями и заказчиками	114 833	74 919	19 330
Расчеты с подотчетными лицами	738	1 038	433
Расчеты с бюджетом	8 591 959	6 321 439	3 735 661
- в том числе расчеты с бюджетом по НДС	8 580 615	6 302 471	3 733 085
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	471 707	195 506	43 071

Дебиторская задолженность по уплаченным авансам (предварительной оплате) в бухгалтерском балансе при формировании показателей строки 1230 «Дебиторская задолженность» отражена с учетом возмещенного НДС.

Движение резервов по сомнительным долгам представлено следующим образом:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец года
			признано	списано		
				погашено	восстановлен- ные резерва	
Резерв по сомнительным долгам - всего	за 2025	-	2 753 508	-	-	2 753 508
	за 2024	-	-	-	-	-

В 2025 году был создан резерв по сомнительным долгам на 2 753 508 тыс. руб. по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи. На 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года резервы по сомнительным долгам по дебиторской задолженности не создавались.

Списание дебиторской задолженности в 2025 году и в 2024 году за счет ранее созданного резерва по сомнительным долгам (использование резерва) не производилось.

5.6 Денежные средства и денежные эквиваленты

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Средства на расчетных счетах в рублях	50 924	906 836	1 022
Средства на расчетных счетах в валюте в пересчете на рубли	471 357	761 827	706 826
Переводы в пути	100	100	-
Итого денежные средства	522 381	1 668 763	707 848
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком погашения до трех месяцев)	860 476	7 389 460	1 816 794
Итого денежные эквиваленты	860 476	7 389 460	1 816 794
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	1 382 857	9 058 223	2 524 642

По состоянию на 31 декабря 2025 года денежные эквиваленты представлены банковскими депозитами со сроком погашения менее 3-х месяцев в российских рублях по ставке 15% (на 31 декабря 2024 года: 21,78%-23,33%, на 31 декабря 2023 года: 3,96% – 15,96%).

В отчет о движении денежных средств по строке «Прочие поступления» (код 4119) за 2025 год включены выплаченные проценты по краткосрочным депозитам в размере 1 376 986 тыс. руб. (за 2024 год: 1 053 741 тыс. руб.).

Расшифровка прочих денежных потоков по строкам 4119 «Прочие поступления» и 4129 «Прочие платежи» отчета о движении денежных средств:

Тыс. руб.

Наименование	2025 год	2024 год
Строка 4119 «Прочие поступления» в составе раздела «Денежные потоки от текущих операций»	1 518 960	1 155 798
в том числе:		
Процентный доход по краткосрочным депозитам	1 376 986	1 040 570
Прочие поступления	141 974	115 228
Строка 4129 «Прочие платежи» в составе раздела «Денежные потоки от текущих операций»	(10 376 067)	(6 218 400)
в том числе:		
НДС свернуто	(8 616 565)	(5 688 779)
Налог на землю	(1 160 072)	(207 091)
Суммы уплаченного налога на имущество	(268 194)	(30 438)
Прочие	(331 236)	(292 092)

Средства, размещенные уполномоченным банком на счетах эскроу и отражаемые в учете Общества на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», по состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года составили:

Тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Средства на счетах эскроу	49 357 527	23 725 254	10 651 980

5.7 Капитал

Уставный капитал

Тыс. руб.

Наименование	Обыкновенные акции	Привилегированные акции	Итого
Общая номинальная стоимость выпущенных акций на 31.12.2025 года, соответствующая размеру уставного капитала	62 254 038	-	62 254 038
в том числе:			
– оплаченные акции (622 540 381 шт.)	62 254 038	-	62 254 038

Из общего числа обыкновенных акций по состоянию на 31 декабря 2025 года в собственности Общества находится 622 540 тыс. акций (на 31 декабря 2024 года: 622 540 тыс. акций, на 31 декабря 2023 года: 622 540 тыс. акций). По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Резервный фонд

В соответствии с учредительными документами Обществом не создается резервный фонд.

Добавочный капитал

Величина добавочного капитала Общества сформирована за счет:

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Вклады акционеров в имущество Общества	100 476 000	76 936 000	56 536 000

В 2025 году произошло увеличение добавочного капитала на 23 540 000 тыс. руб. за счет дополнительных денежных вкладов от акционера Общества.

Дивиденды

В 2025 году дивиденды не начисляли и не выплачивались.

5.8 Прибыль (убыток) на акцию

Базовая прибыль (убыток) на акцию составила:

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
Базовая прибыль (убыток) за отчетный период	(7 349 646)	(16 792 386)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного периода	62 254 038	62 254 038
Базовая прибыль (убыток) на акцию	(0,012)	(0,027)

5.9 Заемные средства

Заемные средства Общества представлены следующими видами заемных средств:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало периода	Изменения за период					Остаток на конец периода
			поступило		списано		Переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные заемные средства - всего	за 2025	800 000	63 927 186	13 006 013	(891 924)	-	43 727 668	120 568 943
	за 2024	800 000	44 851 715	8 938 290	(4 099 631)	-	(49 690 374)	800 000
В том числе:								
Кредиты полученные	за 2025	-	63 927 186	-	-	-	40 227 500	104 154 686
	за 2024	-	44 851 715	-	(2 314 345)	-	(42 537 370)	-
Займы полученные	за 2025	800 000	-	-	-	-	(800 000)	-
	за 2024	800 000	-	-	-	-	-	800 000
Проценты по кредитам и займам	за 2025	-	-	13 006 013	(891 924)	-	4 300 168	16 414 257
	за 2024	-	-	8 938 290	(1 785 286)	-	(7 153 004)	-
Краткосрочные заемные средства - всего	за 2025	195 557 616	8 744 161	5 367 580	(1 076 272)	-	(43 727 668)	164 865 417
	за 2024	145 867 242	-	-	-	-	49 690 374	195 557 616
В том числе:								
Кредиты полученные	за 2025	81 394 022	8 744 161	-	(596 287)	-	(40 227 500)	49 314 396
	за 2024	38 856 652	-	-	-	-	42 537 370	81 394 022
Займы полученные	за 2025	105 494 944	-	-	-	-	800 000	106 294 944
	за 2024	105 494 944	-	-	-	-	-	105 494 944
Проценты по кредитам и займам	за 2025	8 668 650	-	5 367 580	(479 985)	-	(4 300 168)	9 256 077
	за 2024	1 515 646	-	-	-	-	7 153 004	8 668 650

По состоянию на 31 декабря 2025 года заемные средства включают кредиты и займы, номинированные в российских рублях и составляют: в части основного долга 259 764 026 тыс. руб., в части начисленных процентов 25 670 334 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года заемные средства включают кредиты и займы, номинированные в российских рублях и составляют: в части основного долга 187 688 966 тыс. руб., в части начисленных процентов 8 668 650 тыс. руб.

Краткосрочные заемные средства включают займы в российских рублях, представленные уступкой прав (требований) по договору цессии от 23 марта 2010 года с одним акционером, вытекающие из уступки двух кредитных договоров с другим акционером. Начисление процентов по договору уступки прав (требований) не предусмотрено.

По состоянию на 31 декабря 2025 года по договорам невозобновляемых кредитных линий ограничительные условия были нарушены. Общество получило письмо от Банка об отсутствии намерений Банка использовать право на досрочное истребование суммы долга до отчетной даты. В связи с этим, Обществом не была произведена реклассификация в краткосрочные обязательства задолженности по кредитным линиям, письмо от Банка, по которым было получено.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года задолженность перед банком по проектному финансированию была ранее отражена в составе долгосрочных обязательств на основании условий кредитных договоров и полученных Обществом после соответствующих отчетных дат подтверждений от банка о непредъявлении требования досрочного погашения.

ФСБУ 4/2023 требует признавать обязательство, которое должно быть погашено в течение 12 месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской (финансовой) отчетности получен официальный отказ от прав досрочного истребования средств, как краткосрочное. При этом в отсутствии специального порядка перехода на ФСБУ 4/2023 Общество применяет это требование ретроспективно в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации». В связи с этим на предшествующие отчетные даты задолженность перед банком по проектному финансированию была реклассифицирована в состав краткосрочных обязательств (кредитов), как это представлено в Пояснении 4.

Обществу доступен на 31 декабря 2025 года общий остаток по неиспользованным кредитным линиям на сумму 175 923 136 тыс. руб., выборка по которым распределена по будущим отчетным периодам.

5.10 Прочие долгосрочные обязательства

Структура прочих долгосрочных обязательств раздела IV «Долгосрочные обязательства»:

Тыс. руб.			
Виды задолженности	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Прочие обязательства, всего	664 875	437 760	60 883
в том числе:			
Комиссия банка	522 565	394 705	-
Обязательства по аренде	142 310	43 055	60 883

5.11 Кредиторская задолженность

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на отчетную дату:

Тыс. руб.			
Виды кредиторской задолженности	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Краткосрочная кредиторская задолженность, всего	8 089 571	2 354 631	1 293 573
в том числе:			
Поставщикам и подрядчикам	5 944 251	1 542 253	701 883
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	94 214	29 989	5 636
Расчеты по налогам и сборам	210 751	334 438	88 778
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	158 064	3 851	83 184
Расчеты по оплате труда	-	47 969	27 098
Расчеты с подотчетными лицами	18	101	639
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 682 273	396 030	386 355

Кредиторская задолженность по полученной оплате (частичной оплате) в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражена за вычетом НДС.

На 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года у Общества не было кредиторской задолженности со сроком погашения более 12 месяцев.

На 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

На 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года у Общества не было кредиторской задолженности, выраженной в иностранной валюте.

На 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года Общества не было просроченных обязательств.

5.12 Налог на прибыль

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

Тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Прибыль (убыток) до налогообложения в бухгалтерском учете	(9 629 756)	(15 605 889)
Ставка налога на прибыль, %	25%	20%
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	2 407 439	3 121 178
Отложенный налог на прибыль	2 343 948	(1 186 497)
Прочее	(63 838)	-
Доходы/расходы не учитываемые для целей налогообложения	127 329	141 180
Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств в связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 20% до 25%	-	4 166 495

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

Тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Увеличение / (уменьшение) отложенных налоговых активов:			
по убыткам прошлых лет не использованных для уменьшения налога на прибыль в отчетном периоде но которые будут приняты в целях налогообложения в последующих отчетных периодах	7 162 953	1 425 824	696 955
по признанным доходам будущих периодов	-	88 717	353 033
оценочные резервы	2 428 804	387 052	149 673
по резерву по сомнительным долгам	688 377	-	-
проценты по банковским кредитам	458 992	1 781 603	-
кредиторская задолженность	322 435	-	-
внеоборотные активы	199 226	-	-
Прочие	146 254	(62 663)	144 624
Итого	11 407 041	3 620 533	1 344 285
(Увеличение) / уменьшение отложенных налоговых обязательств:			
по незавершенному строительству	(2 618 780)	(7 043 143)	
капитализация процентов в состав запасов	(4 258 241)	(2 162 685)	(273 684)
по созданию резерва под обесценение вследствие превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи	-	4 779 560	1 792 357
по разнице стоимости в БУ и НУ ввода объектов в эксплуатацию	-	(163 572)	
разница между БУ и НУ учетами реализации сетей и инженерных объектов	(2 001 112)	(170 503)	(236 965)
по капитализации МПТ в стоимость запасов	-	(88 717)	(353 033)
Прочие	(184 960)	42 030	(220 119)
Итого	(9 063 093)	(4 807 030)	708 556

12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». В соответствии с положениями Закона, ставка по налогу на прибыль организаций увеличена с 20% до 25%. Данное изменение вступило в силу с 1 января 2025 года. В соответствии с требованиями ПБУ 18/02 и МСФО (IAS) 12 отложенные налоговые активы и обязательства, отраженные по состоянию на 31 декабря 2024 года, были переоценены Обществом с применением новой ставки 25%.

Отложенные налоговые активы Общества на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года в значительной степени представлены отложенными налоговыми активами от убытков прошлых лет. Общество по мере формирования прибыли от реализации проекта планирует уменьшать налоговую базу по налогу на прибыль за счет убытков прошлых лет в размере не более 50% от полученной прибыли. Руководство Общества считает, что вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного возмещения этих активов, является высокой.

5.13 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, оказанных услугах, выполненных работах, себестоимости проданных товаров, а также управленческих и коммерческих расходах представлена ниже:

Выручка по обычным видам деятельности

Тыс. руб.		
Выручка (за вычетом НДС)	2025 год	2024 год
Выручка по продаже объектов недвижимости по договорам долевого участия	235	2 943 026
Выручка от бронирования	22 809	25 423
Выручка по продаже объектов недвижимости по договорам купли-продажи	3 875	760
Выручка по продаже инженерных и инфраструктурных объектов	441	-
Итого	27 360	2 969 209

Расходы по обычным видам деятельности

Тыс. руб.		
Вид расхода	2025 год	2024 год
Себестоимость продаж объектов недвижимости по договорам долевого участия	-	4 215 813
Изменение резерва под обесценение запасов	(272)	11 478 360
Себестоимость продаж объектов недвижимости по договорам купли-продажи	9 003	1 031
Прочая себестоимость	463	242
Итого	9 194	15 695 446

Коммерческие расходы

Тыс. руб.		
Коммерческие расходы	2025 год	2024 год
Расходы на рекламу	619 910	563 787
Оплата труда	329 908	541 812
Амортизация	138 856	22 213
Поддержка ПО, лицензии	124 177	12 923
Страховые взносы	40 148	81 415
Резерв по предстоящим отпускам	21 948	54 839
Прочие	118 385	26 556
Итого	1 393 332	1 303 545

Управленческие расходы

Тыс. руб.

Управленческие расходы	2025 год	2024 год
Расходы на оплату труда	1 379 692	860 367
Отчисления на социальные нужды	183 334	122 093
Поддержка ПО	158 398	72 878
Резерв по предстоящим отпускам	101 485	117 687
Амортизация	89 995	125 658
Прочие расходы	84 578	64 418
Кибербезопасность	75 926	109 413
Транспортные услуги	49 786	-
Материальные расходы	45 981	19 257
Информационные услуги	29 473	22 064
Аудиторские услуги	29 287	16 220
Аренда офиса	28 438	9 910
Содержание и обслуживание транспорта	16 788	42 868
Итого	2 273 161	1 582 833

Общество не осуществляет продажу продукции на условиях товарообмена (бартера).

5.14 Процентные доходы и расходы

Тыс. руб.

Проценты к получению	2025 год	2024 год
Проценты по банковским депозитам	1 261 019	1 163 504
Проценты по займам выданным	1 285	1 286
Итого	1 262 304	1 164 790

Тыс. руб.

Проценты к уплате	2025 год	2024 год
Проценты по кредитам полученным	1 294 829	554 786
Проценты по арендным обязательствам	9 742	6 447
Итого	1 304 571	561 233

5.15 Прочие доходы и расходы

Тыс. руб.

Прочие доходы	2025 год	2024 год
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	42 817	38 224
Доходы от сдачи имущества в аренду	53 549	31 622
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств в иностранной валюте	-	64 651
Оценочные обязательства	65 197	-
Резерв под штрафы и неустойки	-	371 514
Прочие доходы	104 076	52 659
Штрафы, пени, неустойки	23 930	-
Итого	289 569	558 670

Тыс. руб.

Прочие расходы	2025 год	2024 год
Резерв по сомнительным долгам	2 753 508	-
Резерв под штрафы и неустойки	1 378 025	-
Налоги и сборы	1 363 318	357 854
Комиссии банка	228 717	658 947
Расходы по передаче имущества безвозмездно	209 273	-
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств в иностранной валюте	125 445	-
Штрафы/пени/неустойки	-	36 209
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	25 844	39 083
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	29 862	27 165
Прочие расходы	114 739	36 243
Итого	6 228 731	1 155 501

Доходы по курсовым разницам, валютной конвертации показываются в отчете о финансовых результатах за минусом расходов.

5.16 Оценочные обязательства

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец года
			признано	списано		
				погашено	восстановленные резерва	
Оценочные обязательства- всего	за 2025	2 039 525	11 663 620	(1 527 667)	(450 728)	11 724 750
	за 2024	748 365	2 172 260	(373 058)	(508 042)	2 039 525
в том числе						
Обязательства перед работниками по предстоящим отпускам	за 2025	267 702	955 509	(749 194)	(65 197)	408 820
	за 2024	196 275	229 822	(158 395)	-	267 702
Резерв под штрафы и неустойки в связи с переносом сроков передачи объектов строительства дольщикам	за 2025	150 316	1 761 910	(708)	(385 531)	1 525 987
	за 2024	552 090	136 528	(30 260)	(508 042)	150 316
Резервы на некоммерческие объекты по видам обязательств	за 2025	343 522	8 946 201	(35 745)	-	9 253 978
	за 2024	-	445 146	(101 624)	-	343 522
Резерв на достройку	за 2025	1 277 985	-	(742 020)	-	535 965
	за 2024	-	1 360 764	(82 779)	-	1 277 985

5.17 Условные активы и обязательства

Условные активы

На отчетную дату Общество не выступает истцом по судебным процессам.

Условные обязательства

Общество является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства, возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества в будущем.

5.18 Доходы будущих периодов

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Целевое финансирование	1 767 088	1 767 002	1 765 165
Итого доходы будущих периодов	1 767 088	1 767 002	1 765 165

Обществом заключены соглашения о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда (МПАТ). Выполнив условия соглашения, Общество получит льготу по оплате изменения вида разрешенного использования (ВРИ) от ДГИ г. Москвы. На 31 декабря 2025 года у Общества есть уверенность о выполнении условий соглашений. Сумма льготы признается доходом будущего периода.

5.19 Государственная помощь

Государственную помощь Общество в течение отчетного года не получало.

5.20 Прекращаемая деятельность

В 2025 году организация не прекращала деятельность и не планировала к продаже отдельные направления.

По состоянию на 31 декабря 2025 в бухгалтерском балансе стоимость активов, намеченных к продаже и обязательств к погашению отсутствует.

5.21 Операции со связанными сторонами

В ходе обычной деятельности Общество проводит операции со своими участниками, основным управленческим персоналом, дочерними, зависимыми обществами и другими связанными сторонами.

В соответствии с п.16 Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина РФ №48н от 29.04.2008, Общество не раскрывает всю информацию о лицах, обладающих прямым и конечным контролем над Обществом, так как раскрытие такой информации может привести к потерям экономического характера и урону деловой репутации Общества и (или) его контрагентов.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 были выделены следующие группы связанных сторон, по которым Общество раскрывает информацию:

1. Основные хозяйственные общества, которое владеет 100 % уставного капитала Общества;
2. Дочерние хозяйственные общества, которые контролируются Обществом;
3. Другие связанные стороны, которые принадлежат к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество.

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2025 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения,	1170	-	463 855	-
2	Краткосрочная дебиторская задолженность	1230	400	85 942 277	335 428
3	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам на строительство основных средств	1150	-	208 837	1 384 800
4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 382 857	-	-
5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	-	-
6	Добавочный капитал	1350	100 476 000	-	-
7	Долгосрочные заемные средства, в том числе:	1410	120 568 943	-	-
7.1	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14103	16 414 257	-	-
8	Долгосрочная кредиторская задолженность	1450	522 565	-	-
9	Краткосрочные заемные средства, в том числе:	1510	164 865 417	-	-
9.1	Проценты по краткосрочным кредитам и займам	15103	9 256 077	-	-
10	Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	389 056	5 060 819	427 800

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2024 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	112 123	-
2	Краткосрочная дебиторская задолженность,	1230	116 038	10 221	143 480
3	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам на строительство основных средств	1150	-	-	2 041 762
4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 058 223	-	-
5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	-	-
6	Добавочный капитал	1350	76 936 000	-	-
7	Долгосрочные заемные средства, в том числе:	1410	800 000	-	-
7.1	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14103	-	-	-
8	Долгосрочная кредиторская задолженность	1450	394 705	-	-
9	Краткосрочные заемные средства, в том числе:	1510	195 557 616	-	-
9.1	Проценты по краткосрочным кредитам и займам	15103	8 668 650	-	-
10	Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	385 029	50 613	313 271

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2023 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения,	1170	-	14 556	-
2	Краткосрочная дебиторская задолженность,	1230	-	10 689	1 230 134
3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 524 642	-	-
4	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	-	-
5	Добавочный капитал	1350	56 536 000	-	-
6	Долгосрочные заемные средства, в том числе:	1410	800 000	-	-
6.1	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14103	-	-	-
7	Краткосрочные заемные средства, в том числе:	1510	145 867 242	-	-
7.1	Проценты по краткосрочным кредитам и займам	15103	1 515 646	-	-
8	Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	385 029	-	-

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2025 год:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. отчета о финансовых результатах	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Коммерческие расходы	2210	-	72 279	475 321
2	Управленческие расходы	2220	-	66 871	93 664
3	Проценты к получению	2320	1 262 304	-	-
4	Проценты к уплате	2330	1 294 829	-	-
5	Прочие доходы	2340	-	402 760	-
6	Прочие расходы	2350	228 717	-	-

Сумма процентных расходов по кредитам, полученным от связанных сторон за 2025 год, и капитализированных в состав незавершенного строительства объектов для продажи (запасов), и капитализированных в состав основных средств (том числе, незавершенных капитальных вложений в основные средства) составила 17 078 765 тыс. руб.

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2024 год:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. отчета о финансовых результатах	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Проценты к получению	2320	1 164 790	-	-
2	Проценты к уплате	2330	554 786	-	-
3	Прочие расходы	2350	658 947	-	-

Сумма процентных расходов по кредитам, полученным от связанных сторон за 2024 год, и капитализированных в состав незавершенного строительства объектов для продажи (запасов), и капитализированных в состав основных средств (том числе, незавершенных капитальных вложений в основные средства) составила 8 377 057 тыс. руб.

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2023 год:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. отчета о финансовых результатах	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Проценты к получению	2320	106 951	-	-
2	Проценты к уплате	2330	94 195	-	-
3	Прочие расходы	2350	83 120	-	-

Сумма процентных расходов по кредитам, полученным от связанных сторон за 2023 год, и капитализированных в состав незавершенного строительства объектов для продажи (запасов), и капитализированных в состав основных средств (том числе, незавершенных капитальных вложений в основные средства) составила 1 368 420 тыс. руб.

Операции со связанными сторонами по приобретению внеоборотных активов за 2025 год:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Вклады в уставные капиталы и в имущество	-	345 939	-

Операции со связанными сторонами по приобретению внеоборотных активов за 2024 год:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Вклады в уставные капиталы и в имущество	-	89 900	-

Операции со связанными сторонами по приобретению внеоборотных активов за 2023 год:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Вклады в уставные капиталы и в имущество	-	-	-

Операции со связанными сторонами по приобретению оборудования, товаров, работ и услуг* за 2025 год:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Приобретение оборудования, товаров, работ и услуг	3 540	59 238 271	2 680 464

* Данные представлены без учета налога на добавленную стоимость.

По сделкам со связанными сторонами Общество использовало только безналичную форму расчетов, условия сделок рыночные.

Ниже представлена информация о денежных потоках со связанными сторонами за 2025 год:

Тыс. руб.

Наименование	Стр. ОДДС	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
Поступления, в том числе:				
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	2,207	13,270
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	64	4,781
прочие поступления	4119	1 376 986	99 193	3,213
Платежи, в том числе:				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	132 741	74 841 960	1 780 200
оплата процентов по займам, полученным от связанных сторон	4123	1 371 909	-	-
Прочие платежи включая нетто потоки НДС	4129	85 737	-	-
Платежи, в том числе:				
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	337 581	733 363
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	1 011	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов связанным лицам	4223	-	5 793	-
прочие платежи, в рамках инвестиционной деятельности	4229	-	1 000	-
Поступления, в том числе:				
получение кредитов и займов	4311	72 671 347	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	23 540 000	-	-
Платежи, в том числе:				
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	596 287	-	-

Ниже представлена информация о денежных потоках со связанными сторонами за 2024 год:

Тыс. руб.

Наименование	Стр. ОДДС	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
Поступления, в том числе:				
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	68	-
прочие поступления	4119	1 053 741	-	14 525
Платежи в том числе:				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	90 018	92 884	681 539
оплата процентов по займам, полученным от связанных сторон	4123	963 036	-	-
Прочие платежи включая нетто потоки НДС	4129	182 632	-	-
Платежи, в том числе:				
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	130 223	820 345
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов связанным лицам	4223	-	7 667	-
прочие платежи, в рамках инвестиционной деятельности	4229	-	89 900	-
Поступления, в том числе:				
получение кредитов и займов	4311	44 851 715	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	20 400 000	-	-
Платежи, в том числе:				
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	242 709	-	-

Ниже представлена информация о денежных потоках со связанными сторонами за 2023 год:

Тыс. руб.

Наименование	Стр. ОДДС	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
Поступления, в том числе:				
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	618	-
Платежи в том числе:				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	118 740	1 026 395
Поступления, в том числе:				
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг	4213	-	1 000	-
Проценты по депозитам	4114	99 045	-	-
Платежи, в том числе:				
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов связанным лицам	4223	-	7 030	-
Поступления, в том числе:				
получение кредитов и займов	4311	39 656 652	-	-

Основной управленческий персонал

В течение 2025 года и 2024 года Общество начисляло следующие вознаграждения основному управленческому персоналу:

Тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, премии по итогам работы, отпуск и т.п.)	308 799	326 082

5.22 События после отчетной даты

У Общества отсутствуют события, возникшие после отчетной даты.

Дивиденды

Общество дивиденды не начисляло и не выплачивало.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых, внутренних и внешних факторов. В связи с этим возникают риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Политика Общества в области управления рисками сводится к построению комплексной системы мониторинга и контроля, позволяющей своевременно выявлять риски, оценивать их существенность и принимать меры по минимизации, как в части вероятности реализации рисков, так и в части ущерба от их реализации.

5.23 Риски хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых, внутренних и внешних факторов. В связи с этим возникают риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Политика Общества в области управления рисками сводится к построению комплексной системы мониторинга и контроля, позволяющей своевременно выявлять риски, оценивать их существенность и принимать меры по минимизации, как в части вероятности реализации рисков, так и в части ущерба от их реализации.

Общество подвержено финансовым, правовым, репутационным, страновым и региональным рискам.

Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, валютному риску, процентному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск – риск снижения стоимости активов вследствие изменения рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы рисков: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цены на товар, на финансовые вложения, риск обесценения вложений в долевые инструменты. Основной целью управления рыночным риском Общества является оптимизация его уровня, соответствие уровня риска установленным ограничениям, минимизация потерь при реализации неблагоприятных событий.

Валютный риск — риск возникновения финансовых потерь в результате неблагоприятного изменения валютных курсов.

Общество приобретает товары, оказывает услуги, привлекает заемные средства преимущественно в рублях. Таким образом руководство считает, что в отчетном периоде Общество несущественно подвержено влиянию валютного риска.

Процентный риск – риск возникновения финансовых потерь из-за неблагоприятных изменений процентных ставок.

В отношении полученных заемных средств применяется фиксированная процентная ставка, поэтому Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его обязательств.

Кредитный риск - это риск возникновения у Общества убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения контрагентом (клиентом) своих обязательств по контракту.

Общество применяет следующие основные методы управления кредитными рисками:

- предупреждение кредитного риска путем идентификации, анализа и оценки потенциальных рисков на стадии, предшествующей проведению операций, подверженных кредитному риску;
- планирование уровня кредитного риска путем оценки уровня ожидаемых потерь;
- внедрение единых процессов оценки и идентификации рисков;
- ограничение кредитного риска путем установления лимитов и/или ограничений риска;
- структурирование сделок;
- управление обеспечением сделок;
- мониторинг и контроль уровня кредитного риска;
- применение системы полномочий принятия решений;
- формирование резервов для покрытия возможных потерь по финансовым инструментам и дебиторской задолженности.

Риск ликвидности связан с возможностью Общества своевременно и в полном объеме исполнять свои финансовые обязательства.

Управление риском ликвидности представляет собой комплекс мероприятий по обеспечению платежеспособности Общества, включающий: формирование оперативного бюджета движения денежных средств, оценку платежной и денежной позиции, планов поступлений и продаж. Общество полагает, что имеет достаточный размер собственного капитала для выполнения имеющихся на отчетную дату финансовых обязательств.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

Другие виды рисков

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское законодательство в области налогообложения продолжает быстро меняться. Ввиду отсутствия правоприменительной практики по отдельным налоговым поправкам интерпретация положений НК РФ руководством Общества может отличаться от позиции налогового органа, что может привести к возникновению налоговых споров. В отдельных случаях налоговые органы пересматривают позицию по тем или иным налоговым вопросам, ввиду чего претензии могут быть предъявлены и к ранее не оспариваемой методологии налогового учета.

Налоговые проверки могут быть проведены территориальными налоговыми органами и ФНС России не более, чем за три года, предшествующих периоду, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды.

С 1 января 2025 года вступили в силу существенные изменения в области налогообложения в России, в том числе:

- повышение базовой ставки налога на прибыль с 20% до 25%;
- введение федерального инвестиционного вычета по налогу на прибыль;
- продление до конца 2027 года срока действия временного порядка учета курсовых разниц по валютным требованиям и обязательствам (на дату погашения);
- введение прогрессивной шкалы по налогу на доходы физических лиц (от 13% до 22%) и уточнение ряда льгот и специальных правил, применимых при расчете данного налога;
- увеличение предельной ставки налога на имущество до 2,5% в отношении объектов недвижимого имущества, по которым налоговая база определяется как кадастровая стоимость и ее величина превышает 300 млн руб.;
- введение запрета на учет расходов на рекламу для целей исчисления налога на прибыль.

По мнению руководства Общества, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которых выше малой, не превысят величину дебиторской задолженности по расчетам с бюджетом Общества. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обязательств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России (г. Москва), для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

Геополитическая обстановка, связанная с военно-политическим конфликтом с Украиной, отрицательно влияет на экономическую ситуацию в Российской Федерации. При текущих условиях российская экономика подвержена негативному влиянию санкций, введенных против России. Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов. Усиление геополитической напряженности может иметь отрицательный эффект на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на политическую и экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

Репутационный риск

Под репутационным риском понимается риск нанесения ущерба деловой репутации Общества, формирования у клиентов, контрагентов, иных лиц негативного представления об Обществе или его представителях (работниках), в том числе качестве оказываемых им услуг или деятельности Общества в целом.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его клиентов (контрагентов) вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом работ и услуг, соблюдении сроков поставок активов, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

ESG-риски

Общество определяет для себя ESG-риски как риски возникновения убытков, снижения прибыли и/или достаточности капитала, иных негативных финансовых последствий для Общества вследствие влияния ESG-факторов как на клиентов, так и на Общество. К ESG-рискам относятся: риск окружающей среды, социальный риск, риск корпоративного управления.

В Обществе разработана и функционирует интегрированная система управления рисками, в рамках которой осуществляется управление ESG-рисками. Система управления ESG-рисками включает в себя, в том числе, оценку рисков и возможностей, связанных с изменением климата и появлением новых моделей потребления, регуляторных изменений в области этики, экологии и климата. Объемы и вероятность потерь по ESG-факторам оцениваются в рамках сценарного анализа и стресс-тестирований, с использованием моделей искусственного интеллекта, а также контролируются ответственными подразделениями.

Руководитель:
Генеральный директор

31 марта 2026 г.


(подпись)

Лихачев Андрей Николаевич

(расшифровка подписи)

