

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность
за 2025 г.**

Акционерное общество "Специализированный застройщик

Организация: "Инкост"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма: Непубличные акционерные общества

Форма собственности Частная собственность

по ОКПО

ИНН

по ОКОПФ

по ОКФС

13092898

2129003280

12267

16

Адрес в пределах места нахождения

428022, Чувашская Республика - Чувашия, Чебоксары г, Марпосадское ш, дом № 38

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

ООО"Аудиторская компания "Эталон"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

2129042836

1022101268419

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Общее собрание акционеров

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.**

Коды		
0710001		
31	12	2025
Форма по ОКУД		
Отчетная дата		
(число, месяц, год)		
по ОКПО		
13092898		
по ОКЕИ		
384		

Акционерное общество "Специализированный застройщик
 Организация: "Инкост"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
3.1	Нематериальные активы	1110	1 244	563	4
	в том числе:				
3.1	Нематериальные активы в организации		1 244	563	4
	Основные средства	1150	467 400	365 814	159 552
	в том числе:				
4.1	Основные средства, пригодные к использованию		266 889	287 573	159 552
4.5	Капитальные вложения в основные средства		198 229	34 563	-
	Авансы на приобретение капитальных вложений в основные средства		2 282	43 678	-
4.6	Инвестиционная недвижимость	1160	89 572	2 505	-
5.1	Финансовые вложения	1170	30	30	30
	в том числе:				
5.1	Паи и акции		30	30	30
	Отложенные налоговые активы	1180	2 392	2 156	1 672
	Прочие внеоборотные активы	1190	210 847	62 612	67 076
	в том числе:				
3.0	Право долгосрочной аренды земли		60 881	46 427	50 159
3.0	Право пользования активом		9 551	16 185	16 250
	Авансы на приобретение основных средств		-	-	667
7.1	Прочая долгосрочная дебиторская задолженность		45 075	-	-
7.1	Долгосрочная дебиторская задолженность с покупателями и		95 340	-	-
	Итого по разделу I	1100	771 485	433 680	228 334
	II. Оборотные активы				
6.1	Запасы	1210	1 571 978	1 882 116	1 289 488
	в том числе:				
6.1	Сырье и материалы		51 017	50 613	39 159
6.1	Готовая продукция		268 553	324 174	190 929
6.1	Товары		36	77	50
6.1	Незавершенное производство		1 875	2 400	963
6.1	Незавершенное строительство		1 250 497	1 504 753	1 058 191
6.1	Право пользования активом		-	99	196
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6 295	175	157
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
7.1	Дебиторская задолженность	1230	232 480	319 058	201 871
	в том числе:				
7.1	Расчеты с покупателями и заказчиками		174 085	211 417	130 319
7.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		26 867	86 902	58 636
7.1	Расчеты по налогам и сборам		2 503	-	-
7.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		29 025	20 739	12 916
8.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 680 000	1 100 714	721 000
	в том числе:				
8.1	Депозитные счета		1 680 000	1 100 714	721 000
	Денежные средства и денежные	1250	472 603	537 373	717 238
3.0	Прочие оборотные активы	1260	11 142	30 389	29 905
	Итого по разделу II	1200	3 974 498	3 869 825	2 959 659
	БАЛАНС	1600	4 745 983	4 303 505	3 187 993

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
3.0	Уставный капитал	1310	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
3.0	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	908	908	908
	в том числе: Переоценка основных средств		908	908	908
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
3.0	Резервный капитал	1360	10 000	10 000	10 000
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		10 000	10 000	10 000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 469 115	2 655 838	2 147 838
	Итого по разделу III	1300	3 520 023	2 706 746	2 198 746
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	-
3.0	Отложенные налоговые обязательства	1420	10 134	14 376	8 963
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8.1	Прочие долгосрочные обязательства	1450	8 370	12 475	13 821
	в том числе: обязательство по аренде		8 370	12 475	9 727
	Итого по разделу IV	1400	18 504	26 851	22 784
	V. Краткосрочные обязательства				
8.1	Заемные средства	1510	143 215	1 308 269	496 573
8.1	Кредиторская задолженность	1520	1 047 169	249 062	460 011
	в том числе:				
8.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		124 981	126 010	90 195
8.1	Расчеты с покупателями и заказчиками		22 493	44 872	31 957
8.1	Расчеты по налогам и сборам		4 594	34 389	36 846
8.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		5 850	3 868	2 985
8.1	Расчеты с персоналом по оплате труда		20 391	9 971	6 994
8.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		170	48	49
8.1	Расчеты по договорам долевого строительства		868 690	29 904	290 985
8.3	Оценочные обязательства	1540	15 791	12 495	9 727
8.1	Прочие краткосрочные обязательства	1550	1 281	82	152
	в том числе: обязательство по аренде		1 281	82	152
	Итого по разделу V	1500	1 207 456	1 569 908	966 463
	БАЛАНС	1700	4 745 983	4 303 505	3 187 993

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Скосырский Владимир Иванович
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

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

Коды		
0710002		
31	12	2025
13092898		
384		

Акционерное общество "Специализированный застройщик
 Организация: "Инкост"
 Единица измерения тыс. руб.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
3.0	Выручка	2110	1 869 802	1 324 261
3.0	Себестоимость продаж	2120	(774 613)	(630 740)
3.0	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 095 189	693 521
3.0	Коммерческие расходы	2210	(95 077)	(74 722)
3.0	Управленческие расходы	2220	(124 838)	(105 578)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	875 274	513 221
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.0	Проценты к получению	2320	346 783	227 133
3.0	Проценты к уплате	2330	(448)	(179)
3.0	Прочие доходы	2340	5 401	40 586
3.0	Прочие расходы	2350	(31 993)	(61 716)
3.0	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	1 195 017	719 045
3.0	Налог на прибыль организаций	2410	(302 362)	(148 635)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(306 838)	(146 117)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	4 476	(2 518)
	прочие	2410	622	(2 410)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	893 277	568 000

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
3.0	Совокупный финансовый результат	2500	893 277	568 000
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	22,33	14,20
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Скосырский Владимир Иванович

(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

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

Коды	
0710004	
31	12
2025	
13092898	
384	

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

Акционерное общество "Специализированный застройщик
"Инкост"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенна я прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	40 000	-	908	-	10 000	2 147 838	2 198 746
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	40 000	-	908	-	10 000	2 147 838	2 198 746

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	568 000	568 000
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(60 000)	(60 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3200	40 000	-	908	-	10 000	2 655 838	2 706 746
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	40 000	-	908	-	10 000	2 655 838	2 706 746

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	893 277	893 277
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(80 000)	(80 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	40 000	-	908	-	10 000	3 469 115	3 520 023

Генеральный директор _____ Скосырский Владимир Иванович
 (наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Акционерное общество "Специализированный застройщик
Организация: "Инкост"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
13092898		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 239 586	1 319 915
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	777 867	441 242
	в т.ч со связанными сторонами		47 565	13 334
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	17 687	12 295
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	проценты по депозиту		326 762	224 236
	договоры долевого участия		1 115 777	637 466
	прочие поступления	4119	1 493	4 676
	Платежи - всего	4120	(2 816 680)	(2 769 143)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 557 569)	(1 948 505)
	в т.ч со связанными сторонами		(932 143)	(1 381 256)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(254 247)	(195 986)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(674)	(84)
	налога на прибыль организаций	4124	(330 354)	(154 472)
	договоры долевого участия		(4 278)	(5 342)
	предоставление займов		(45 075)	
	в т.ч со связанными сторонами		(45 075)	
	депозиты		(579 286)	(378 001)
	прочие платежи	4129	(45 197)	(86 753)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(577 094)	(1 449 228)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	30 659	45 714
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	29 467	45 535
	в т.ч. со связанными сторонами		24 000	37 333
	от продажи акций других организаций (долей)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213		
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 192	179
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(127 779)	(191 607)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(127 779)	(191 607)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223		
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(97 120)	(145 893)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	697 841	1 473 203
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	697 841	1 473 203
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(81 328)	(61 434)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(80 000)	(60 000)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(1 434)
	прочие платежи	4329	(1 328)	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	616 513	1 411 769
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(57 701)	(183 352)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	537 373	717 238
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	472 603	537 373
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(7 069)	3 487

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Скосырский Владимир Иванович
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г