

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и**  
**отчету о финансовых результатах**

**ООО «Специализированный застройщик**  
**«Екатерининский»**

**за 2025г.**

## **Раздел 1. Общая информация**

### **1. Сведения об организации**

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: *Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Екатерининский».*

Сокращенное фирменное наименование Общества: *ООО « Специализированный застройщик «Екатерининский».*

Сменить наименование Общества, было принято по Решению № 1 единственного участника ООО «Деловой Центр» от 14.03.2024 года.

Дата государственной регистрации: *12 февраля 2012 года. ОГРН: 1121001001967 в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Петрозавоску. ИНН 1001255003*

Место нахождения Общества с 10.11.2015г. *Санкт-Петербург, 195273 проспект Пискаревский, дом 150 корпус 2 литер О, помещение 1-Н этаж 2, офис 216/3.*

Организационно правовая форма - *Общество с ограниченной ответственностью.*

Форма собственности - *Частная собственность.*

ОКОПФ -12300.

ОКФС-16.

ОКПО-92945352

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств, дочерних обществ.

### **Основными и дополнительными видами деятельности Общества являются:**

- Деятельность заказчика-застройщика генерального подрядчика (ОКВЭД - 71.12.2)
- Разработка строительных проектов (ОКВЭД 41.10);
- покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества ( ОКВЭД 68.10.21);
- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД - 68.20.2)

Общество вправе осуществлять другие виды деятельности, не противоречащие действующему законодательству.

### **Уставный капитал**

Уставный капитал Общества составляет 70 000 000 руб.

Участники Общества:

ООО «Петровская Слобода»-доля в УК- 100%

## **Руководители и ответственные лица**

Органами управления Общества являются:

Единственный участник общества - ООО "Петровская Слобода"

Генеральный директор-Ефремов Алексей Владимирович

По Решению № 1 единственного участника ООО «Деловой Центр» от 14.03.2024 Совет директоров Общества в составе: Ривлина Михаила Иосифовича, Киселева Дмитрия Александровича и Дризавского Леонида Михайловича прекратил свои полномочия и был упразднен.

Генеральный директор - единоличный исполнительный орган общества.

Приказом № ДЦ-02 от 18.11.2015г. на основании Протокола №24 общего собрания учредителей от 17.11.15г. назначен генеральный директор – Ефремов А.В.

Исполнительный орган подотчетен Единственному участнику Общества.

## **Сведения о численности Общества**

По состоянию на 01 января 2026 года среднесписочная численность работников составляет 1 человек.

## **Бухгалтерская отчетность**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона «О бухгалтерском учете и отчетности» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 4 октября 2023 г. N 157н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Уровень существенности отдельных показателей статей бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчетности или для раскрытия о них информации в пояснениях – 10% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

## **2. Учетная политика организации.**

Общество руководствуется положениями Учетной политики организации, утвержденной приказом ДЦ-06 от 31.12.2022 г и действующей с 01.01.2023г.

Основные элементы Учетной политики:

1) Бухгалтерский учет ведется на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н.

Бухгалтерский учет ведется компьютерным способом с применением программы «1С:Предприятие 8.3» Конфигурация БИТ. Строительство.

При оформлении хозяйственных операций применяются унифицированные формы первичных учетных документов, а при их отсутствии - самостоятельно разработанные формы.

Организация ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.

Для ведения бухгалтерского, налогового и кадрового учета, заключен договор № ИПМ-2025/01-01 от 01.01.2025 года с ООО «Интегра ПМ».

Организация применяет ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» по документообороту.

Принятый способ исправления в регистрах бухучета - путем исправительной записи по счетам бухучета (в форме сторнировочной или дополнительной записи).

Организация применяет электронный документооборот с привлечением оператора электронного документооборота с использованием простой или квалифицированной электронной подписи.

Правом подписи документов в электронном документообороте обладает генеральный директор.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организация проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка. Ежегодные инвентаризации проводятся на основании приказа руководителя в период с 21 декабря по 31 декабря отчетного года.

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденное Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 года № 114н. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц.

Организация отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.

Внутренний контроль совершаемых в организации фактов хозяйственной жизни осуществляется генеральным директором.

Уровень существенности отдельных показателей (статей) бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в отчетности или для раскрытия о них информации в пояснительной записке считается равным 10 % от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

1) *Учет основных средств* ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в редакции Приказа Минфина РФ от 17.09.2020 №204, на счете 01 "Основные средства".

В составе основных средств учитываются объекты со сроком использования более 12 месяцев, используемые в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг или для управленческих нужд и стоимостью более 100 000,00руб. Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

В организации выделяются следующие группы основных средств:

-Здания

-Сооружения

-Машины и оборудование

-Земельные участки

-Прочие

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Переоценка не производится.

Срок полезного использования (СПИ) объектов основных средств определяется при вводе объекта основных средств в эксплуатацию исходя из предполагаемого (планируемого) срока его эксплуатации в целях производства или управления.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и производится ежемесячно. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания (выбытия) объекта основных средств с бухгалтерского учета.

*Учет капитальных вложений* ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" в редакции Приказа Минфина РФ от 17.09.2020 №204, на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы".

К капитальным вложениям относятся затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий: понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев; определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

2) *Учет запасов* ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019г № 180н.

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

- сырье, материалы, топливо и пр;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка;
- готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- затраты, понесенные на производство продукции, на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (незавершенное производство).

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

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Передача подрядчикам давальческих материалов оформляется накладной по форме М-15. Отчет подрядчика об использовании давальческих материалов составляется в произвольной форме с указанием количества использованных/возвращенных материалов.

Стоимость израсходованных давальческих материалов включается в материальные расходы на производство продукции или незавершенное производство на дату утверждения отчета подрядчика.

Учет запасов для управленческих нужд ведется в общем порядке по правилам ФСБУ 5/2019.

Стоимость готовой продукции оценивается по фактической производственной себестоимости и учитывается на счете 43 «Готовая продукция». При отгрузке стоимость готовой продукции рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Учет товаров ведется на счете 41 «Товары» по фактической себестоимости. При выбытии товары списываются по себестоимости каждой единицы товаров.

На отчетную дату запасы оцениваются по фактической себестоимости без создания резерва по обесценению.

*2) Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг* осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Для учета затрат на строительство (создание) объектов недвижимости для дальнейшей продажи применяется счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе объектов - номенклатурных групп и статей затрат.

Для учета затрат на производство, выполнение работ, оказание услуг организация применяет счет 20 «Основное производство». Общехозяйственные затраты учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». В конце каждого месяца затраты с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

Для учета коммерческих затрат организация применяет счет 44 «Расходы на продажу», которые списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения».

*3) Учет выручки от реализации товаров (работ, услуг), иного имущества и прочих доходов* ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам — в соответствии с условиями договоров;
- штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков — в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности — в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности;
- иные поступления — по мере их образования (выявления).

Доходы организации, не связанные с выполнением работ, оказанием услуг, не признаются доходами от обычных видов деятельности и подлежат учету в составе операционных или внереализационных доходов в соответствии с требованиями ПБУ 9/99.

Доходы от сдачи имущества в аренду, оказание услуг, выполнение работ считаются доходами от обычных видов деятельности, отражаются на счете 90.01 «Выручка».

Прочие доходы и расходы показываются в отчете о прибылях и убытках за минусом расходов, относящихся к этим доходам, когда доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения организации (ПБУ 9/99 Доходы организации).

- 4) Организация ведет *учет расчетов* в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности. Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации в состав прочих расходов. Учет списанной дебиторской задолженности ведется в течение пяти лет. Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и учитывается в составе прочих доходов. Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Организация ведет учет расчетов с прочими дебиторами и кредиторами на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную организация производит в момент, когда по условиям договора срок исполнения обязательств остается 365 дней и менее.

- 5) *Учет финансовых вложений* ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. N 126н, на счете 58 «Финансовые вложения». Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанная корректировка проводится ежеквартально. Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и отчетности с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Финансовые вложения, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, не переводятся в состав краткосрочной задолженности, если до момента ее погашения остается 365 дней

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, отражаются на счете 91.1 «Прочие доходы».

Расходы, связанные с предоставлением организацией другим организациям займов, признаются прочими расходами организации в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии векселя, принятого к учету в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется с учетом начисленного дисконта. При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

6) Организация учитывает *краткосрочные кредиты и займы*, на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», долгосрочные кредиты и займы, отражаются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Проценты по кредитам и займам полученным отражаются в составе текущих операционных расходов и относятся в дебет счета 91 «Прочие расходы».

Проценты по кредитам и займам, направленным на строительство инвестиционных объектов включаются в стоимость этих объектов.

Затраты, связанные с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, отражаются в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Займы, числящиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, не переводятся в состав краткосрочной задолженности, если до момента погашения займа остается 365 дней.

7) Организация создает *резервы* сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Организация не создает резервов на ремонт основных средств.

Организация не создает резервов под снижение стоимости материальных ценностей условным обязательствам.

8) Чистая прибыль зачисляется на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

Расходы, осуществляемые за счет нераспределенной прибыли на основании решения общего собрания участников в соответствии с Уставом, учитываются по видам расходов.

Начисление и выплата дивидендов (распределение прибыли) производится по решению общего собрания участников в срок, установленный решением общего собрания.

9) Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется на основании ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности». Ошибки исправляются в зависимости от критерия существенности и даты обнаружения этой ошибки. Организация устанавливает следующий уровень существенности: совокупная величина искажений

показателей по всем статьям бухгалтерской отчетности (бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах) составляет не менее 2% валюты баланса.

10) Денежными эквивалентами на предприятии считать: остатки по кассе, расчетным и валютным счетам, аккредитив, депозитные счета сроком действия до 3-х дней.

#### 11) *Налог на добавленную стоимость*

В целях налогообложения НДС выручка от реализации товаров (работ, услуг) определяется по мере отгрузки покупателю.

Моментом определения налоговой базы по НДС является наиболее ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

Общество ведет отдельный учет сумм налога по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе по основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения)

Суммы НДС по облагаемым операциям принимаются к вычету. Для расчета распределения сумм НДС по облагаемой и необлагаемой НДС деятельности применяется форма расчета из программы «1С Предприятие 8.3» Бит Строительство.

#### 12) *Налог на прибыль*

Для целей налогообложения прибыли в соответствии со статьей 271 НК РФ доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав.

Расходы в соответствии со статьей 272 НК РФ признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы их оплаты, исходя из условий сделок.

Прямые расходы включают в себя затраты непосредственно связанные с реализацией товаров, работ, услуг учитываются на счете 20 «Основное производство». К прямым расходам относятся:

- амортизация основных средств.

Прямые расходы, понесенные в отчетном (налоговом) периоде в полном объеме списываются на финансовый результат – счет 90.02 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» - текущего отчетного (налогового) периода без распределения на остатки незавершенного производства.

Расходы, связанные с управлением организацией являются косвенными, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы»

и в полном объеме относятся на счет 90.08 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

Коммерческие расходы учитываются на счете 44 «Расходы на продажу» и списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения».

Затраты на создание Объекта долевого строительства являются незавершенным производством до момента определения финансового результата от создания такого Объекта и считаются по фактической себестоимости.

В затраты на создание Объекта долевого строительства, признаваемого инвестиционным активом, включаются все затраты, понесенные организацией для создания данного Объекта до даты окончания строительства и готовности к передаче объектов долевого строительства, но не ранее даты разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Также затратами на создание Объекта считаются проценты по целевому кредиту (целевым займам).

Организация исчисляет и уплачивает налог на прибыль исходя из фактически полученной прибыли, подлежащей налогообложению.

## **Раздел 2. Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности**

### **1. Нематериальные активы**

#### **1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

В 2025 году поступлений нематериальных активов не было.

### **2. Основные средства**

#### **2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	1 109	-	600	(1 200)	-	-	-	-	-	-	-	509	-
	За 2024 г.	50 088	-	1 597	(50 575)	-	-	-	-	-	-	-	1 109	-
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	1 109	-	600	(1 200)	-	-	-	-	-	-	-	509	-
	За 2024 г.	50 088	-	1 597	(50 575)	-	-	-	-	-	-	-	1 109	-
Инвестиционная	За 2025 г.	479	(145)	479	(959)	319	(174)	-	-	-	-	-	-	-

недвижимость - всего	За 2024 г.	887	(232)	408	(815)	216	(129)	-	-	-	-	-	479	(145)
в том числе: Здания	За 2025 г.	479	(145)	479	(959)	319	(174)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	887	(232)	408	(815)	216	(129)	-	-	-	-	-	479	(145)

В 2025 году продана доля (427/20375) в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 10:01:0010130:226, а также помещение 31 (пл.36,0 кв.м.) по Договору купли продажи нежилых помещений и доли в земельном участке от 30.08.2019 года.

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

В 2025г. незавершенных капитальных вложений не было.

## 3. Финансовые вложения

### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

В 2025 году финансовых вложений не было.

## 4. Запасы

### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	79 395	-	65 309	(106)	-	-	X	X	144 597	-
	За 2024 г.	-	-	80 104	(709)	-	-	X	X	79 395	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	13	(13)	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

организации	2024 г.											
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	106	(106)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	210	(210)	-	-	-	-	-	-	-
Строительство МКД	За 2025 г.	79 395	-	65 202	-	-	-	-	-	-	144 597	-
	За 2024 г.	-	-	79 882	(487)	-	-	-	-	-	79 395	-

В составе запасов отражены Затраты:

- по строительству объекта «Строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0010130:1222» в сумме 144 597тыс. руб.

14.01.2025 года ООО «СЗ «Екатерининский» получило разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом с пристроенным подземным паркингом на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0010130:1074». В течение 2025 года в проект вносились корректировки. Произошло увеличение участка, выделенного под строительство МКД, в результате перераспределения трех ЗУ, принадлежащих на праве собственности ООО «Петровская Слобода и ООО «СЗ «Екатерининский». По соглашению об образовании земельного участка между собственниками от 06.03.2025 года у ООО «СЗ «Екатерининский» образовался участок площадью 12 250 кв.м.

04.12.2025 года ООО «СЗ «Екатерининский» получило новое разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0010130:1122» в связи с корректировкой проектной документации.

## 5. Дебиторская и кредиторская задолженность

### 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	772	(367)	2 410	-	(487)	-	(367)	-	2 695	-
	За 2024 г.	8 204	(267)	83	-	(7 514)	-	(15)	-	772	(367)

в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	283	-	2 389	-	(28)	-	-	-	2 644	-
	За 2024 г.	7 687	-	8	-	(7 411)	-	-	-	283	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	408	(367)	-	-	(409)	-	(367)	-	-	-
	За 2024 г.	512	(267)	-	-	(103)	-	(15)	-	408	(367)
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	21	-	-	-	-	-	21	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	81	-	-	-	(50)	-	-	-	31	-
	За 2024 г.	5	-	75	-	-	-	-	-	81	-
Итого	За 2025 г.	772	(367)	2 410	-	(487)	-	(367)	X	2 695	-
	За 2024 г.	8 204	(267)	83	-	(7 514)	-	(15)	X	772	(367)

### Расшифровка существенных показателей дебиторской задолженности на 31.12.2025г.

Контрагент	Вид задолженности	Сумма задолженности	Резерв по сомнительным долгам	комментарии
ООО «Лайф Инжиниринг»	(аванс выданный)	1 800,0	-	Выданный аванс в рамках договора на монтаж наружного освещения по проекту строительства МКД

На 31.12.2025г. резерв по сомнительным долгам на формировался.

### 5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				переклассифицировано	На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		

Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	149 266	58 669	12 604	-	-	-	220 539
	3а 2024 г.	81 794	122 950	8 803	(64 280)	-	-	149 266
в том числе: Векселя выданные	3а 2025 г.	58 993	5 292	7 297	-	-	-	71 582
	3а 2024 г.	-	58 475	518	-	-	-	58 993
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	90 273	53 376	5 307	-	-	-	148 957
	3а 2024 г.	81 794	64 475	8 285	(64 280)	-	-	90 273
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	7 781	8 747	-	(2 436)	-	(5 292)	8 800
	3а 2024 г.	54 176	6 867	-	(53 261)	-	-	7 781
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	8 742	-	-	-	-	8 742
	3а 2024 г.	51 000	-	-	(51 000)	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	2 393	-	-	(2 393)	-	-	-
	3а 2024 г.	3 074	1 552	-	(2 233)	-	-	2 393
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	16	-	-	(16)	-	-	-
	3а 2024 г.	30	-	-	(13)	-	-	16
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	51	6	-	(1)	-	-	56
	3а 2024 г.	31	23	-	(3)	-	-	51
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	26	-	-	(26)	-	-	-
	3а 2024 г.	36	-	-	(10)	-	-	26
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	3	-	-	-	-	-	3
	3а 2024 г.	5	-	-	(2)	-	-	3
Векселя выданные	3а 2025 г.	5 292	-	-	-	-	(5 292)	-
	3а 2024 г.	-	5 292	-	-	-	-	5 292
Итого	3а 2025 г.	157 047	67 416	12 604	(2 436)	-	X	229 339
	3а 2024 г.	135 970	129 817	8 803	(117 541)	-	X	157 047

На 31.12.2025г. сумма полученных долгосрочных займов от организаций составляют 139 776,7 тыс.руб

По Соглашению о новации от 10.11.2025 года, ранее выданные простые векселя с номерами ЕК 02, ЕК 04, ЕК 06, ЕК 08, ЕК 10 на общую вексельную сумму 5 291 729 рублей 51 копейка со сроком платежа по предъявлению, новировались в новые обязательства, путем замены на новые простые векселя с номерами ЕК 11, ЕК 12, ЕК 13, ЕК 14, ЕК 15 со сроком платежа по предъявлению, но не ранее 31.12.2030 года на общую вексельную сумму 5 291 729 рублей 51 копейка.

Петровская Слобода, ООО	Соглашение о новации			
	Серия векселя	Срок платежа	Вексельная сумма	Процентная оговорка
1	ЕК 10	по предъявлению	23 172,14	без процентов
	ЕК 15	по предъявлению но не ранее 31.12.2030 г.	23 172,14	без процентов
2	ЕК 02	по предъявлению	14 508,19	без процентов
	ЕК 11	по предъявлению но не ранее 31.12.2030 г.	14 508,19	без процентов
3	ЕК 04	по предъявлению	4 530 491,81	без процентов
	ЕК 12	по предъявлению но не ранее 31.12.2030 г.	4 530 491,81	без процентов
4	ЕК 06	по предъявлению	688 229,50	без процентов
	ЕК 13	по предъявлению но не ранее 31.12.2030 г.	688 229,50	без процентов
5	ЕК 08	по предъявлению	35 327,87	без процентов
	ЕК 14	по предъявлению но не ранее 31.12.2030 г.	35 327,87	без процентов
<b>Итого</b>			<b>63 766 729,51</b>	

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2025г. отсутствует.

#### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2025г.	за 2024г.
Материальные затраты	5610		13
Расходы на оплату труда	5620	110	235
Отчисления на социальные нужды	5630	33	64

Амортизация	5640	14	33
Прочие затраты	5650	460	335
Итого по элементам	5660	618	679
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	618	679

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	7	12	12	-	7
	За 2024 г.	9	25	28	-	7
в том числе: Оценочное обязательство по оплате отпусков	За 2025 г.	7	12	12	-	7
	За 2024 г.	9	25	28	-	7

Общество ведет учет оценочных обязательств по оплате ежегодных отпусков работников. Оценочные обязательства формируются ежеквартально из расчета среднедневной заработной платы работников, рассчитанной по итогам расчетного периода, умноженной на количество заработанных дней отпуска за расчетный период, увеличенной на сумму страховых взносов.

## 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	5800			
в том числе:				
	5801			
Выданные - всего	5810		-	-

## 9. Итоговые показатели деятельности Общества за 2025, 2024г.

Показатель	За 2025 г.	За 2024 г.
------------	------------	------------

Выручка	82	151
в том числе:		
Аренда помещений	77	146
Аренда земли	5	5
Себестоимость продаж	(106)	(210)
в том числе:		
Аренда помещений	(106)	(210)
Аренда земли	-	-
Валовая прибыль (убыток)	(24)	(59)
Коммерческие расходы	-	-
Управленческие расходы	(512)	(470)
Прибыль (убыток) от продаж	(536)	(529)
Доходы от участия в других организациях	-	-
Проценты к получению	-	-
в том числе:		
Проценты к получению	-	-
Проценты к уплате	(2 315)	(2 304)
Прочие доходы	1 945	1 448
в том числе:		
Реализация и ликвидация внеоборотных активов	1 294	1 064
Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	431	382
Иная операционная деятельность	221	-
Прочие расходы	(64)	(195)
в том числе:		
Реализация и ликвидация внеоборотных активов	-	(31)
Иная операционная деятельность	(64)	(164)
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	(970)	(1 580)
Налог на прибыль организаций	242	2 225
в том числе:		
текущий налог на прибыль организаций	-	-
отложенный налог на прибыль организаций	242	2 225
Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	-	-
в том числе:		
Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности	-	-
Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности	-	-
Прочее	-	-
Чистая прибыль (убыток)	(728)	645

## **Налог на прибыль.**

Изменение отложенных налоговых активов в 2025 году

Виды активов и обязательств	Сальдо на начало	Увеличение	Уменьшение	Корректировка	Сальдо на конец
Оценочные обязательства и резервы	1,8	-	-	-	1,8
Расходы будущих периодов	8 293,7				8 293,7
Резервы сомнительных долгов	91,8	-	91,8		-
Убытки прошлых лет	1179,9	311,4			1 491,3
<b>Итого</b>	<b>9 567,2</b>	<b>311,4</b>	<b>91,8</b>		<b>9 786,8</b>

Изменение отложенных налоговых обязательств в 2025 году

Виды активов и обязательств	Сальдо на начало	погашение	признание	Корректировка	Сальдо на конец
Внеоборотные активы	5,5	5,5	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	0,2	0,2	-	-	-
Основные средства	17,2	17,2	-	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>23,0</b>	<b>21,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

Уменьшение отложенного налога на прибыль в 2025г. составило 219,57 тыс. руб.

Условный расход составил 359,2 тыс. руб.

Условный доход составил 601,8 тыс. руб.

Погашение отложенных налоговых обязательств 23,0 тыс.руб.

### Раздел 3.

#### 3.1. Связанные стороны

Сведения об аффилированных лицах

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физ. лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в УК общества, %
1	Ефремов Алексей Владимирович	Россия, Санкт-Петербург	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «Петровская Слобода»	Россия, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д.199-201, литера А, 3 этаж, часть помещения 10-Н, кабинет № 14	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица.	100
3	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК Александровский»	Россия, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д.199-201, литера А, 3 этаж, часть помещения 10-Н, кабинет № 13	Юридическое лицо, в котором единственный участник данного юридического лица имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющие уставный капитал.(100%)	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «Онега Сети»	Россия, Республика Карелия, г.Петрозаводск, Р-н Голиковка, ул.Чарльза Гаскойна, д.4, этаж 2, помещение 23	Юридическое лицо, в котором единственный участник данного юридического лица имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющие уставный капитал.(100%)	-

Операции с аффилированными лицами в 2025г.:

Займы полученные:

Контрагенты	на 01.01.2025г.	Объем операций в 2025г.	на 31.12.2025г.
-------------	--------------------	-------------------------	-----------------

Договоры	Кредиторская задолженность	Получение займа/начисленные проценты	Погашение займа/процентов	Кредиторская задолженность
<b>ООО «Петровская Слобода»</b>				
Дог. займа №ПС-24/12-02 (3%) от 28.12.2024 (срок до 31.12.2030г.)	6 001,9	180		6 181,9
займ	6 000			6 000
проценты	1,9	180		181,9
Договор займа ПС 25/09-01 от 11.09.2025 (19%)		8 995,5		8 995,5
займ		8 500,0		8 500,0
проценты		495,5		495,5
Договор займа ПС 25/10-01 от 14.10.2025 (19%)10 млн.		6 744,9		6 744,9
займ		6 561,3		6 561,3
проценты		183,6		183,6
Договор займа ПС-25/02-01 от 13.02.2025 (3%)		10 485,8		10 485,8
займ		10 215,4		10 215,4
проценты		270,3		270,3
Договор займа ПС-25/02-02 от 28.02.2025 (3%)		2 647,4		2 647,4
займ		2 600,0		2 600,0
проценты		47,4		47,4
Договор займа ПС-25/03-01 от 03.03.2025 (3%)		5 098,4		5 098,4
займ		5 000,0		5 000,0
проценты		98,2		98,2
Договор займа ПС-25/04-01 от 01.04.2025 (3%)		507,6		507,6
займ		500,0		500,0
проценты		7,8		7,8
Договор займа ПС-25/08-01 от 11.08.2025 (19%)		21 044,6		21 044,6
займ		20 000,0		20 000,0
проценты		1 044,6		1 044,6
<b>Итого по Петровской Слободе:</b>	<b>6 001,9</b>	<b>55 704,2</b>		<b>61 706,1</b>
<b>в т.ч займы</b>	<b>6 000,0</b>	<b>53 376,8</b>		<b>59 376,8</b>
<b>в т.ч проценты</b>	<b>1,9</b>	<b>2 327,4</b>		<b>2 329,3</b>
<b>ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский»</b>				

Дог. займа № ЖКА-2023/10-02 от 05.10.2023 (3%) (срок до 30.12.2026г.)	77 792,4	2 250		80 042,4
займ	75 000			75 000
проценты	2 792,4	2 250		5042,4
<b>Итого по ЖК Александровский:</b>	<b>77 792,4</b>	<b>2 250</b>		<b>80 042,4</b>
<b>в т.ч займы</b>	<b>75 000</b>			<b>75 000</b>
<b>в т.ч проценты</b>	<b>2 792,4</b>	<b>2 250</b>		<b>5042,4</b>
<b>Всего:</b>	<b>83 794,3</b>	<b>57 954,2</b>		<b>141 748,5</b>
<b>в т.ч займы</b>	<b>81 000,0</b>	<b>53 376,8</b>		<b>134 376,8</b>
<b>в т.ч проценты</b>	<b>2794,3</b>	<b>4 577,4</b>		<b>7 371,7</b>

Расчеты с покупателями:

ООО Онего Сети Договор	на 01.01.2025г	Обороты за 2025г.		на 31.12.2025г
		Оплачено	Оказано услуг	
Договор аренды ДЦ 2023/10-01 от 01.10.2023 ЗУ 1075		7,5	7,5	
<b>Итого</b>		<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	

Расчеты с поставщиками:

Контрагент Договор	на 01.01.2025г	Обороты за 2025г.		на 31.12.2025г
		Оплачено	Оказано услуг	
<b>ООО «Онего Сети»</b>				
Соглашение о взаимодействии от 15.01.2025 (сети водоснабжения)		5 000,0	5 000,0	
<b>ООО «Петровская Слобода»</b>				
Договор аренды ЗУ ПС 2025/07-1 от 01.07.2025 (строит.городок)			600,0	600,0
Соглашение о перераспределении ЗУ от 06.03.2025		8 500,0	8 500,0	
<b>Итого</b>		<b>13 500,0</b>	<b>14 100,0</b>	<b>600,0</b>

### **3.2. Бенефициарные владельцы**

У ООО «Специализированный застройщик «Екатерининский» отсутствуют физические лица, владеющие (прямо или косвенно) более 25% уставного капитала Общества и подпадающие под определение «бенефициарный владелец» согласно ст.3 Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Физ. лица, имеющие наибольшую долю участия в УК Общества:

ФИО	% участия в УК Общества
Поляновский Анатолий Ефимович	10%-прямо 13%-косвенно

### **3.3. Управленческий персонал**

*вознаграждение управленческому персоналу за 2025год:*

Управленческий персонал	Заработная плата	Отпускные ( в т.ч. компенсация )	Сумма страховых взносов с выплат управленческому персоналу
Генеральный директор	120	17,3	36
Итого	120	17,3	36

### **Раздел 4.**

#### **События после отчетной даты:**

28.01.2026г. заключено Кредитное соглашение с банком ПАО «Банк ВТБ» на открытие кредитной линии для финансирования строительства Объекта: «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кад. № 10:01:0010130:1222 в г. Петрозаводске» Лимит выдачи по кредитной линии – 1 791 800 000 руб. Срок возврата кредита - 31.03.2030г .На дату заключения Соглашения ставка кредитования составляет: Ключевая ставка, увеличенная на 2,8% годовых.

30.01.2026 в рамках кредитного Соглашения осуществлена регистрация ограничений прав на объект недвижимости и обременений объекта недвижимости на заложенное имущество: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0010130:1222.

15.01.2026 зарегистрирован первый договор долевого участия на квартиру на сумму 7 895 800 рублей.

**Раздел 5.**  
**Судебные разбирательства**

Судебные споры с участием Общества в качестве истца, ответчика или третьего лица в 2025 году отсутствуют.

**Раздел 6.**  
**Чистые активы**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Чистые активы	(66 691)	(65 963)	(66 608)
Уставный капитал	70 000	70 000	70 000

ООО «Специализированный застройщик «Екатерининский» осуществляет реализацию проекта строительства жилого комплекса комфорт-класса в самом сердце Петрозаводска, в составе проекта комплексного редевелопмент территории «Петровская Слобода».

Разрешение на строительство «Многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 10:0160010130:1222» получено 04.12.2025 года.

Деятельность Общества предполагает длительные (по времени) производственные циклы, в результате которых компания планирует увеличивать чистые активы и покрывать накопленные убытки.

**Влияние текущей геополитической ситуации на деятельность Общества**

24 февраля 2022 г. Президент России объявил о начале спецоперации на Украине. В ответ на данные действия отдельные страны ввели экономические санкции в отношении Российской Федерации. Санкции оказали негативное воздействие на все отрасли экономики и привели к падению курса рубля, инфляции, росту ключевой ставки, уходу ряда иностранных компаний с российского рынка, а также росту неопределенности. Последствия для строительной отрасли, к которой относится Общество, отразились во временном дефиците и удорожании строительных материалов и оборудования, снижении покупательской способности населения, росте ставок по кредитам.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает происходящие изменения экономических условий и гибко реагирует на развитие отрасли.

Генеральный директор  
ООО «СЗ «Екатерининский»  
27.01.2026г.



Ефремов А.В