



® **КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА**
БИЗНЕС-ЮГ

ООО "ПрестижАудит"

ИНН 2308216616
ОГРН 1142306014815
350051, г. Краснодар
ул. Монтажников, 1/4 офис 305

тел/факс (861) 298-07-01
298-07-02, 298-07-03
<http://бизнес-юг.рф>
audit@business-yug.ru

Аудиторское заключение независимого аудитора



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участнику
ООО «Специализированный застройщик 1»**

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик 1» (ОГРН 1211600037835), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе: отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик 1» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица и участника за бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за

составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

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

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

- ✓ выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участником аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках

аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор, руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение

(квалификационный аттестат № К-825370 от 20.01.2008 г.

квалификационный аттестат № 01-000693 от 09.07.2013 г.

выдан на неограниченный срок,

член СРО «ААС»

ОРНЗ 21606090636)



Галина Олеговна Погорелова

Аудиторская организация:

ООО «ПрестижАудит»

ОГРН 1142308014815,

350051, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар,

ул. Монтажников, д. 1/4, офис 305,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

ОРНЗ 11606059743

Аудируемое лицо

ООО «Специализированный застройщик 1»

ОГРН 1211600037835

420059, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань,

г. Казань, ул. Шаляпина, д.32, помещ.1007

«19» февраля 2026 года

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	60091954
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1"	ИНН	1655458001
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 420012, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань, г Казань, ул Волкова, д. 61, помещ. 1011, ком. 6		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "ПРЕСТИЖАУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	2308216616
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1142308014815

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общев собрание участников

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

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

Коды		
0710001		
31	12	2025
60091954		
384		

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	60091954
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1"	по ОКЕИ	384
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				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4	Основные средства	1150	-	41	-
	в том числе:				
4.2	Права пользования активами		-	41	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	62	23	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	62	64	-
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	2 890 791	640 612	396 880
	в том числе:				
6.1	Незавершенное строительство инвестиционных объектов		2 890 791	640 612	396 880
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	34 003	13 216	1
	в том числе:				

	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		34 003	13 216	1
7.1	Дебиторская задолженность	1230	495 411	49 008	1 091
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		493 232	48 890	1 080
	Расчеты по налогам и сборам		-	-	6
	Сальдо по ЕНС		1 449	3	5
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		730	115	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 226	1 135	2
	в том числе:				
	Расчетные счета		4 226	1 135	2
	Прочие оборотные активы	1260	1 918 089	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ		1 918 089	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 342 520	703 971	397 974
	БАЛАНС	1600	5 342 582	704 035	397 974

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная доценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной доценки)	1350	1 752	1 752	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8 290	(996)	(955)
	Итого по разделу III	1300	10 052	766	(945)
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	3 244 655	523 228	361 715
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		2 854 311	415 877	357 172
	Долгосрочные займы		390 344	107 351	4 543
	Отложенные налоговые обязательства	1420	60	10	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	30	-
	Итого по разделу IV	1400	3 244 715	523 268	361 715
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	135 393	31 417
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		-	135 393	31 417
8	Кредиторская задолженность	1520	169 726	44 608	5 787
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		115 397	44 502	5 732
	Расчеты с покупателями и заказчиками		70	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		2 595	106	48
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		160	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 034	-	3
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	4
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		50 470	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	1 918 089	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ		1 918 089	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 087 815	180 001	37 204
	БАЛАНС	1700	5 342 582	704 035	397 974

Директор управляющей
организации ООО СЗ "Регион"
(наименование должности)



(подпись)

Инюшев Максим Николаевич

(расшифровка подписи)

3 февраля 2026 г.

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

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

Коды		
0710002		
31	12	2025
6091954		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	10 171	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 171	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	10 171	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(13)	(1)
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(13)	(1)
	Прочие доходы	2340	2 398	-
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		2 398	-
	Прочие расходы	2350	(164)	(53)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(164)	(53)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	12 392	(54)
	Налог на прибыль организаций	2410	(3 106)	13
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(3 095)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(11)	13
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 286	(41)

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

Форма по ОКУД	Коды	
Отчетная дата	0710004	
(число, месяц, год)	31	12 2025
по ОКПО	60091954	
по ОКЕИ	384	

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1***
 Единица измерения **тыс. руб.**

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(945)	(945)
Корректировка в связи с:									
изменением учетной политики		3110	-	-	-	-	-	-	-
исправлением ошибок		3120	-	-	-	-	-	-	-
На 31 декабря 2023 г. после корректировки		3101	10	-	-	-	-	(945)	(945)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(41)	(41)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	1 752	-	-	1 752
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	1 752	-	(996)	766
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	1 752	-	(996)	766
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	1 752	-	(996)	766

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка вносимых активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	9 286	9 286
	Переоценка вносимых активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	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.		10	-	-	1 752	-	8 280	10 052

Директор управляющей организации ООО СЗ "Регион" (наименование должности)



Иванов Максим Николаевич (расшифровка подписи)

3 февраля 2026 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1"
 Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
60091954		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	10 606	-
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	10 606	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	-
	Платежи - всего	4120	(2 216 189)	(162 122)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 940 979)	(161 340)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(29 475)	(45)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(245 735)	(737)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 205 583)	(162 122)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(148 369)	(9)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(148 369)	-
	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	-	(9)
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(148 369)	(9)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 357 043	168 290
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 357 043	166 538
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	1 752
	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	-	(5 026)
	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	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(5 026)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 357 043	163 264
	Сальдо денежных потоков за период	4400	3 091	1 133
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 135	2
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	4 226	1 135
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор управляющей
организации ООО СЗ "Регион"
(наименование должности)

подпись

Иношев Максим Николаевич

(расшифровка подписи)

3 февраля 2026 г.



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

1. Основные виды экономической деятельности.

Виды деятельности	Описание
Основной	ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Дополнительные	ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий ОКВЭД 43.12 Подготовка строительной площадки ОКВЭД 43.21 Производство электромонтажных работ ОКВЭД 43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха ОКВЭД 43.29 Производство прочих строительного-монтажных работ ОКВЭД 43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки ОКВЭД 43.99.2 Работы по установке строительных лесов и подмостей ОКВЭД 46.15.9 Деятельность агентов по оптовой торговле прочими бытовыми товарами, не включенными в другие группировки ОКВЭД 47.52.7 Торговля розничная строительными материалами, не включенными в другие группировки, в специализированных магазинах ОКВЭД 55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания ОКВЭД 56.10.1 Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества ОКВЭД 68.10.23 Покупка и продажа земельных участков

Коды

по ОКЕИ: тыс. руб.

по ОКПО: 60091954

по ОКАТО: 92401367000

по ОКТМО: 92701000001

по ОКОГУ: 4210014 (Организации, учрежденные юридическими лицами или гражданами, или юридическими лицами и гражданами совместно)

по ОКФС: 16 (Частная собственность)

по ОКОПФ: 12300 (Общества с ограниченной ответственностью)

Основным видом деятельности Общества значился «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика» (код по ОКВЭД 71.12.2).

Фактически Общество не получало доход от основного вида деятельности.

2. Краткий обзор Учетной политики

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

2.1. Основа составления отчетности и существенность

Учетная политика Общества разработана и утверждена приказом Общества от 28.12.2024 г. СЗ1 28.12.24-1-Пр с последующими изменениями, утвержденными Приказом Общества от 30.06.2025 г. № СЗ1 30.06.25-2-П

Критерии существенности информации

Компания определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Существенность показателя при формировании бухгалтерской отчетности определяется совокупностью качественных и количественных факторов. Существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных - валюты баланса за отчетный год составляет 10%.

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 отчетности, составленной за этот отчетный период.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в автоматизированном режиме с применением программного комплекса «1С:Предприятие», что обусловило следующие особенности ее представления:

а) Бухгалтерская отчетность сформирована с применением программного комплекса «1С:Предприятие», в который разработчиком внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023. Функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию или состав этих утвержденных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности.

б) В автоматически сформированных формах отчетности приведены пустые Приложения (3. «Нематериальные активы», 5. «Финансовые вложения», 10. «Расходы по обычным видам деятельности», 11. «Государственная помощь»), которые Обществом не применялись за отчетный период. Данное решение обусловлено тем, что удаление утвержденных форм из отчетности могло бы быть истолковано пользователями как отсутствие полного комплекта отчетных форм.

в) Программное обеспечение «1С», используемое Обществом, не предоставляет функциональной возможности удалять отдельные строки из утвержденных форм бухгалтерской отчетности. В связи с этим, во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению следующих строк в бухгалтерском балансе: 1105 Гудвил, 1130 Нематериальные поисковые активы, 1140 Материальные поисковые активы и т.д.

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

2.3. Учет аренды

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом, т.к. одновременно выполняются следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду, (основание: п. 11, 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом МФ РФ от 16.10.2018 г. №208н).

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Аренднованное имущество» к счету 01 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды. (Основание: п. 13 ФСБУ 25/2018).

Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки. (Основание: п. 14 ФСБУ 25/2018)

Ставка дисконтирования устанавливается локально-нормативным актом.

По договорам аренды земельных участков общество признает право пользования активом не зависимо от стоимости предмета аренды.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

При аренде земельных участков право пользования активом:

- амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;

- не амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам прав пользования активами приведены ниже.

<i>Группа прав пользования активами</i>	<i>Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)</i>
Земельные участки	По сроку строительства объекта согласно данным РНС
Здания и офисные помещения	По сроку строительства объекта согласно данным РНС

Общество проверяет права пользования активами на обесценение не реже одного раза в год. Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе прочих расходов.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

2.4. Запасы

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 №180н.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» к запасам относятся:

- незавершенное производство (в учете застройщика сч.08), недвижимость для перепродажи (сч.41);
- оценка запасов проводится в момент принятия их к учету по фактической стоимости;
- запасы (расходы) в отношении будущих строительных объектов, которые находятся на стадии «Проект», в том числе запасы(расходы) на содержание застройщика.

2.5. Дебиторская задолженность

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

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

- сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 365 дней;
- отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
- у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
- удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

Такая оценка производится руководителем Общества (основание: п. 3 ПБУ 21/2008, п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой.

2.6. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (на дату размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения) за исключением договоров займов по денежному пулу, и отражает их по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

2.7. Уставный и добавочный капитал, резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитываются в том числе суммы вкладов в имущество, полученные от участника в уставный капитал ООО СЗ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

2.8. Кредиты и займы полученные

Задолженность, срок погашения которой менее 12 месяцев с момента возникновения, считается краткосрочной.

Задолженность, срок погашения которой более 12 месяцев с момента возникновения, считается долгосрочной задолженностью.

К расходам, связанным с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, относятся:

- проценты, причитающиеся к оплате;
- дополнительные расходы по займам (кредитам).

Проценты по займам (кредитам), причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору) учитываются обособленно от основной суммы обязательства на счетах учета расчетов по кредитам и займам.

Проценты по займам (кредитам) признаются равномерно в составе прочих расходов отчетного периода, к которому они относятся (за исключением расходов по процентам по займам, направленным на приобретение, сооружение, строительство и (или) изготовление инвестиционных активов).

Проценты по займам (кредитам), причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением, строительством инвестиционного актива, включаются в стоимость инвестиционного актива. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), не включаются в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца, следующего за месяцем прекращения приобретения, сооружения, строительства инвестиционного актива. Месяцем прекращения приобретения, сооружения, строительства инвестиционного актива для целей включения в его стоимость процентов по займам (кредитам) считать наиболее раннюю из дат:

- месяц, в котором объект введен в эксплуатацию;
- месяц, в котором началась фактическая эксплуатация объекта (несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению, строительству инвестиционного актива).

Проценты по займам (кредитам) включаются в стоимость объектов строительства, входящих в состав инвестиционного актива, пропорционально их плановой стоимости в общей плановой стоимости инвестиционного актива.

2.9. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года № 114н.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Для целей исчисления налога на прибыль 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 (метод начисления).

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

2.10. Признание доходов

Доходами от обычных видов деятельности признаются доходы от экономии застройщика, доходы от реализации объектов недвижимости.

Перерасход застройщика при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию признается в составе себестоимости продаж.

2.11. Признание расходов

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности:

- затраты на выполненные работы подрядными организациями;
- расходы на оплату труда персонала, а также начисленные на эти суммы страховые взносы на обязательное социальное страхование;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве товаров, работ, услуг;
- расходы на содержание застройщика
- прочие затраты.

Иные разделы не раскрываются в связи с отсутствием целесообразности и информационной значимости.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период За 2025 г. За 2024 г.	Изменения за период				на конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленные амортизации и обесценения	амортизация	обесценения	первоначальная стоимость (пересчитанная)	накопленные амортизации и обесценения
Нематериальные активы - всего		-	-	-	-	-	-
Зачисленные в эксплуатацию		-	-	-	-	-	-
Амортизация		-	-	-	-	-	-
Обесценения		-	-	-	-	-	-
Прекращение признания		-	-	-	-	-	-
Переоценки		-	-	-	-	-	-
Итого		-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период За 2025 г. За 2024 г.	Изменения за период				на конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленные амортизации и обесценения	амортизация	обесценения	первоначальная стоимость (пересчитанная)	накопленные амортизации и обесценения
Нематериальные активы, созданные организацией - всего		-	-	-	-	-	-
Зачисленные в эксплуатацию		-	-	-	-	-	-
Амортизация		-	-	-	-	-	-
Обесценения		-	-	-	-	-	-
Прекращение признания		-	-	-	-	-	-
Переоценки		-	-	-	-	-	-
Итого		-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Итого	-	-	-

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

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период За 2025 г. За 2024 г.	Изменения за период				на конец периода	
		фактические затраты	накопленные обесценения	затраты	обесценения	зачислено в учете в качестве капитальных вложений	капитальные обесценения
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего		-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего		-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего		-	-	-	-	-	-
Итого		-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период За 2025 г. За 2024 г. За 2023 г.	Изменения за период			на конец периода	
		на начало года	затраты	спасение	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, созданные собственными силами организации - всего		-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, приобретенные организацией, на отнесение к балансовым активам - всего		-	-	-	-	-
Итого		-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода													
		На начало года		спливаю	текущий рыночной стоимости/резерв за под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка												
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка																	
Долговые финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном оперативном периоде)														
		На начало года		поступило				списано				На конец периода				
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашена	на расходы	восстановленные резервы	переклассифици рованы	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	49 008	-	495 411	-	(49 008)	-	-	-	-	-	-	-	495 411	-	
	За 2024 г.	1 091	-	49 005	-	(1 065)	-	-	-	-	-	-	-	49 008	-	
в том числе:																
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	45 850	-	453 232	-	(45 890)	-	-	-	-	-	-	-	453 232	-	
	За 2024 г.	1 000	-	45 880	-	(1 060)	-	-	-	-	-	-	-	45 890	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	115	-	730	-	(115)	-	-	-	-	-	-	-	730	-	
	За 2024 г.	-	-	115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	6	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по НДС	За 2025 г.	3	-	1 449	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	1 449	-	
	За 2024 г.	5	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	3	-	
Итого	За 2025 г.	49 008	-	495 411	-	(49 008)	-	-	-	-	-	-	X	495 411	-	
	За 2024 г.	1 091	-	49 005	-	(1 065)	-	-	-	-	-	-	X	49 008	-	

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период						На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	проценты, штрафы и иные начисления	погашена	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	523 228 361 715	2 721 427 161 513	-	-	-	-	3 244 655 523 228	
в том числе:									
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	415 877 357 172	2 438 434 58 705	-	-	-	-	2 854 311 415 877	
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	107 351 4 543	282 993 102 808	-	-	-	-	390 344 107 351	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	44 608 5 787	169 728 44 608	-	(44 608) (5 787)	-	-	169 728 44 608	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	44 502 5 732	115 397 44 502	-	(44 502) (5 732)	-	-	115 397 44 502	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	-	70	-	-	-	-	70	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	-	50 470	-	-	-	-	50 470	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	106 48	2 595 106	-	(106) (48)	-	-	2 595 106	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	-	160	-	-	-	-	160	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	-	1 034	-	-	-	-	1 034	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	3 4	-	-	(3) (4)	-	-	-	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	567 836 367 502	2 891 153 208 121	-	(44 608) (5 787)	-	X X	3 414 381 567 836	

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	слизано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 427 229	-	-
Выданные - всего	12 562 824	12 562 824	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	-	-
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

12. Иная информация

12.1. Общая информация и критерии существенности раскрытой информации

В бухгалтерской отчетности значения показателей представлены в тысячах рублей, если не указано иное.

В данной отчетности вычитаемые или отрицательные значения показателей приводятся в круглых скобках.

ИНН 1655458001

КПП 168401001

ОГРН 1211600037835

Общество зарегистрировано по адресу: 420059 республика Татарстан, город Казань, ул. Шаляпина, 32 помещение 1007

Дата государственной регистрации экономического субъекта – 20.05.2021 г.

При подготовке отчетности Общество применяет профессиональное суждение для определения состава, детализации и способа раскрытия информации в соответствии с критериями, установленными в Учетной политике Общества.

В Отчете о финансовых результатах обособленно раскрыты все статьи, величина которых по абсолютному значению составляет более 10% от валюты баланса за отчетный период. Данный количественный критерий обеспечивает последовательность и сопоставимость данных.

Одновременно с этим, в формах и Пояснениях раскрыта качественная информация в отношении статей и операций, которые, даже не достигая указанного количественного порога, являются существенными для формирования полного и непредвзятого представления о финансовом положении и результатах деятельности Общества.

К такой информации, в частности, мы отнесли:

- Учетная политика и исправления: изменения в учетной политике, а также исправление существенных ошибок предыдущих отчетных периодов.
- Связанные стороны: все операции с аффилированными лицами, включая займы, предоставление гарантий и операции с ключевым управленческим персоналом.

Такой комплексный подход к оценке существенности, сочетающий количественные и качественные критерии, позволяет обеспечить прозрачность отчетности и удовлетворить информационные потребности ее пользователей.

В целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, строки, предусмотренные типовыми формами, по которым у Общества на отчетные даты отсутствуют активы, обязательства и иные объекты учета, соответствующие некоторым из указанных в формах показателям (таким как гудвил). В связи с этим, в целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, соответствующие строки не содержат числовых значений (прочеркнуты). Отсутствие числовых значений в строках, предусмотренных минимальным составом показателей бухгалтерской отчетности (аналогичным перечням, установленным пунктами 9, 26, 34 и 38 ФСБУ 4/2023), означает, что у Общества отсутствуют соответствующие активы, обязательства, доходы, расходы или иные объекты учета.

Показатели в бухгалтерском балансе приводятся в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин (в частности, накопленной амортизации, накопленного обесценения,

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

резервов под обесценение запасов, резервов по сомнительным долгам, резервов под обесценение финансовых вложений, других оценочных резервов), раскрываемых в пояснениях. Представление показателей в бухгалтерском балансе в нетто-оценке не является зачетом между этими показателями.

Указанный выше порядок (прочерк) не распространяется на случаи, когда показатель в нетто-оценке равен нулю в результате применения регулирующих величин. Такие ситуации раскрыты в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

12.2. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников в лице единственного участника ООО СЗ «Регион».

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор – Управляющая организация, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа на основании решения единственного участника Общества и договора.

Функции единоличного исполнительного органа Общества в 2025 году осуществляла управляющая организация ООО СЗ «Регион» в лице директора Инюшева М.Н. (Договор оказания услуг о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 11.06.2024 г.).

В соответствии с п. 10.3 Устава Общества единоличный исполнительный орган осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями Общего собрания участников, принятыми в соответствии с их компетенцией.

12.3. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

15 человек(а) в 2025 году;

0 человек(а) в 2024 году.

12.4. Территориально обособленные подразделения

У Общества отсутствуют филиалы, представительства и иные структурные подразделения.

12.5. Изменения в учетной политике

Существенные изменения в учетную политику Общества на 2025 год не вносились.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

С 01.07.2025 года первичные документы, поступившие Обществу через систему электронного документооборота (ЭДО), подлежат хранению в электронном формате с обязательным прикреплением скан-копий в учетной системе 1С.

12.6. Исправления данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

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

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Изменен состав расшифровочных строк к строкам 1150 «Основные средства», 1210 «Запасы», 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям», 1230 «Дебиторская задолженность», 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», 1410 «Заемные средства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность», 2330 «Проценты к уплате», 2340 «Прочие доходы», 2350 «Прочие расходы».

12.7 Учет аренды

В течение 2025 года Общество арендовало офисное помещение. Согласно условиям договора указанный актив получен в аренду на срок более 1 года с возможностью продления данного срока. 30.12.2025 года Общество расторгло договор аренды.

Балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2025 года составляет 0 тыс. руб.

12.8 Запасы

Информация по пояснению показателя «Запасы» дополняется также табличными пояснениями.

В дополнение к табличным пояснениям, Общество раскрывает следующую информацию:

По строке 1210 «Запасы» в отчетности Общества отражается стоимость незавершенного строительства инвестиционных объектов, которая составила 2 890 791 тыс. руб.

Учитывая, что текущая рыночная стоимость производимой Обществом продукции (работ, услуг) соответствует или превышает ее фактическую себестоимость, в также принимая во внимание изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату условия ведения хозяйственной деятельности, резерв под обесценение запасов, используемых при производстве указанной продукции (выполнении работ, оказании услуг), не создавался.

Сумма авансов, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, составляет:

на 31 декабря 2025 года 493 232 тыс. руб.

на 31 декабря 2024 года 48 890 тыс. руб.

на 31 декабря 2023 года 1 080 тыс. руб.

12.9 Дебиторская задолженность и обязательства

Информация по пояснению показателя «Дебиторская задолженность» содержится в табличных пояснениях номер 7.1.

Сальдо единого налогового платежа по состоянию на 31.12.2025г. составило 1 449 тыс.руб.

Резерв по сомнительным долгам не создавался.

12.10 Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составила, тыс. руб.:

Наименование капитала	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал Общества	10	10	10

Уставный капитал и доли участников

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Размер уставного капитала и количество долей:

Размер уставного капитала на конец отчетного периода составляет 10 тыс. руб.

Единственный участник Общества – ООО СЗ «Регион» с долей владения - 100%.

Доля является размещенной и полностью оплаченной участником Общества.

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли, приобретенные в порядке, предусмотренном законодательством и уставом.

Номинальная стоимость доли:

Номинальная стоимость доли Единственного участника в уставном капитале Общества составляет 10 тыс. руб.

Сверка количества долей на начало и конец отчетного периода:

Количество долей на начало и конец отчетного периода не изменилось.

Права, предоставляемые долями:

Все доли уставного капитала являются обыкновенными и предоставляют их владельцам (участникам) одинаковый объем прав, предусмотренный Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества, в том числе:

Право участвовать в управлении делами Общества;

Право на получение части прибыли Общества в виде дивидендов;

Право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;

Право на доступ к информации о деятельности Общества;

Иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

Обеспечение обязательств

Так, по состоянию на 31.12.2025 г. ООО «Специализированный застройщик 1» имеет договора залога: 16/116-Н/16-2023-3-196 от 07.02.2023 г, 23/113-Н/23-2024-4-1411 от 09.07.2024 г., 23/221-Н/23-2025-9-447 от 28.05.2025. Согласно условиям данного договора в качестве залогового имущества выступает доля в установленном процентном соотношении в уставном капитале ООО СЗ ООО «Специализированный застройщик 1». Поручителем за исполнение финансовых обязательств Общества выступает ООО СЗ «Регион» в рамках договора поручительства ИП_520В00НВZMF от 02.05.2023 года. По состоянию на 31.12.2025 г. сумма данных обязательств равна 12 562 824 тыс. руб.

Информация об обеспечении обязательств, полученных ООО «Специализированный застройщик 1» отражается на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

По состоянию на 31.12.2025 г сумма данных обязательств составила 1 427 229 тыс. руб.

12.11 Кредиторская задолженность

Информация по пояснению показателя «Кредиторская задолженность» содержится в табличных пояснениях номер 8.1.

Подлежащих к уплате штрафных санкций перед бюджетом по состоянию на 31.12.2025 нет.

12.12 Заемные средства

Информация по пояснению показателя «Заемные средства» содержится в табличных пояснениях номер 8.1. В дополнение к табличным пояснениям, Общество раскрывает следующую информацию:

Долгосрочные заемные средства Общества имеют следующие сроки погашения:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

тыс. руб.

Сроки погашения займов	на 31.12.2025	на 31.12.2024	На 31.12.2023
От двух до пяти лет	3 244 655	523 228	361 715
Итого долгосрочные заемные средства	3 244 655	523 268	361 715

12.13 Информация, связанная с движением денежных средств

В отчете о движении денежных средств отражены следующие прочие платежи:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Прочие платежи от текущих операций:	(245 735)	(737)
косвенные налоги	-	-
таможенные платежи	-	-
расчеты с бюджетом (кроме налога на прибыль)	-	-
на выдачу авансов	-	-
отчисления в государственные внебюджетные фонды	-	-
расчеты по претензиям	-	-
прочие выплаты	(245 735)	(737)
услуги банка	(113)	(53)
госпошлина	(8 256)	(256)
расчеты по налогам и сборам	(13 395)	(428)
прочее	(223 971)	-
Прочие платежи от инвестиционных операций:	-	-
выдача депозитов	-	-
проценты по долговым обязательствам	-	-
косвенные налоги	-	-
прочие платежи	-	-
Прочие платежи от финансовых операций:	-	(5026)
косвенные налоги	-	-
платежи в отношении основной суммы обязательства по неоперационной (финансовой) аренде	-	-
погашение долговых ценных бумаг	-	(5026)
прочие платежи	-	-

12.14 Налог на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах следующие показатели:

тыс. руб.

Наименование	2025 г.	2024 г.
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	12 392	(54)

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Текущий налог на прибыль	(3095)	0
Отложенный налог на прибыль, в том числе:	(11)	13
Изменение отложенных налоговых обязательств	(49)	(10)
Изменение отложенных налоговых активов	38	23
Налог на прибыль	(3106)	13

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Информация о возникших (погашенных) временных разницеах, повлиявших на формирование отложенного налога на прибыль, представлена в таблице.

тыс. руб.

Наименование	Возникло		Погашено	
	Сумма разницы	ОНА/ОНО	Сумма разницы	ОНА/ОНО
Вычитаемые временные разницы:	260	65	108	27
Внеоборотные активы	248	62	12	3
Убытки текущего периода	12	3	12	3
Убытки прошлых лет	-	-	52	13
Арендные обязательства	-	-	32	8
Налогооблагаемые временные разницы:	240	60	40	10
Внеоборотные активы	240	60	-	-
Основные средства	-	-	40	10

Отложенный налог на прибыль за отчетный период равен 11 тыс. руб.

12.15. Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Переоценка финансовых вложений, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг	-	-	-	-
Проценты к получению/уплате	-	(13)	-	(1)
Проценты, начисленные по аренде	-	-	-	-
Прибыль/ убыток от продажи основных средств, и других активов Общества, отличных от денежных средств	-	-	-	-
Продажа дебиторской задолженности	-	-	-	-
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	-	-	-	-

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Погашение и продажа финансовых вложений, в т.ч. векселей третьих лиц	-	-	-	-
Изменение резерва по сомнительным долгам, всего	-	-	-	-
В том числе сумма восстановленного резерва по сомнительным долгам (при оплате задолженности)	-	-	-	-
Изменение резерва под обесценение финансовых вложений	-	-	-	-
Изменение резерва под обесценение основных средств	-	-	-	-
Изменение резерва под обесценение активов в форме прав пользования	-	-	-	-
Изменение резерва под обесценение вложений во внеоборотные активы	-	-	-	-
Налоги (указать какие)	X	-	X	-
Сторно пеней и штрафов по налогам и сборам и по страховым взносам	-	-	-	-
Расходы социального характера	X	-	X	-
Прочие	2398	(164)	-	(53)
Услуги банка	-	(113)	-	(53)
госпошлина	-	(51)	-	-
гарантийные удержания	2398			
Итого прочие доходы/расходы	2398	(177)	-	(54)

12.16. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н.

По состоянию на 31.12.2025 Общество не является дочерней организацией. С учетом действующих учредителей список конечных владельцев ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1» выглядит следующим образом:

Конечные собственники (учредители)	доля	стоимость	владеет через
Арабаджийская Софья Константиновна	99,8%	10 тыс. руб.	ООО "БЕЛЫЕ РОСЫ" / ООО СЗ "РЕГИОН"

В ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1» Генеральным директором выступает управляющая организация ООО СЗ «Регион», то на основании договора оказания услуг о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 11.06.2024 г., за 2025 год было начислено вознаграждение в сумме 57 025 тыс. руб., вознаграждение в течение 2025 года выплачивалось в размере 37 051 тыс.руб.

Информация по операциям со связанными сторонами

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной при необходимости (если эта дата пришлась на отчетный или сопоставимый период) указывается дата начала/прекращения/изменения основания, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Актуальность информации на 31.12.2025г.	Актуальность информации на 31.12.2024г.
Основной управленческий персонал							
1	Общество с ограниченной ответственностью СЗ "Регион" в лице директора Иношева М.Н.	г. Краснодар, ул. Мачуги 108, оф. 120	Единственный участник, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа 11.06.2024 г	-	-	да	да
2	ООО «Белые росы»	г. Краснодар, УЛ. им. Мачуги В.Н., Д. 108, офис 104	Доля участия в ООО СЗ «Регион» 99,9%				
3	Арабаджийская Софья Константиновна	г. Краснодар	Бенефициарный владелец. Доля участия в ООО СЗ «Регион» 0,1%. Доля участия в ООО «Белые росы» 99,9%				
4	Иношев Максим Николаевич	г. Краснодар	Доля участия в ООО «Белые росы» 0,1%				

Операции со связанными сторонами за 2025 год:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Вид операции	Объем операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении), в тыс.руб / %	Стоимостные показатели по не завершённым на конец отчетного периода операциям, в тыс.руб	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, в тыс.руб	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных
---	--	--------------	---	--	--	---	---

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

							для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительн ым долгам, в тыс.руб
Основной управленческий персонал							
1	Общество с ограниченной ответственностью СЗ "Регион" в лице директора Инюшева М.Н.	Вознаграждение по Договору оказания услуг о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 11.06.2024	57 025 тыс. руб./ 45%	-	Безналичная форма	-	-
2	Общество с ограниченной ответственностью СЗ "Регион" в лице директора Инюшева М.Н.	Денежный займ 13.05.2024	282 970 тыс.руб/ 35 %				

Операции со связанными сторонами за 2024 год:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество	Вид операции	Объем операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении)	Стоимостные показатели по не завершениым на конец отчетного периода	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других
---	--	--------------	--	---	--	--	--

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

	связанной стороны), в тыс.руб / %	операциям, в тыс.руб		периода, в тыс.руб	долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, в тыс.руб
Основной управленческий персонал							
1	Общество с ограниченной ответственностью СЗ "Регион" в лице директора Иношева М.Н.	Вознаграждение по Договору оказания услуг о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 11.06.2024	37 902 тыс. руб./ 45%	-	Безналичная форма	-	-
2	Общество с ограниченной ответственностью СЗ "Регион" в лице директора Иношева М.Н.	Денежный займ от 13.05.2024	107 351 тыс.руб/ 45%				

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2023 г Общество не выдавало обеспечений связанным сторонам по собственным обязательствам Обществам.

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице Управляющей компании ООО СЗ «Регион».

12.17. Анализ финансового положения и эффективности деятельности

Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя	Изменение за анализируемый период
------------	---------------------	-----------------------------------

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) ; гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
1	2	3	4	5	6	7
Актив						
1. Внеоборотные активы	64	62			-2	-3,1
в том числе:						
основные средства	41	–		–	-41	-100
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	703 971	5 342 520	100	100	+4 638 548	+7,6 раза
в том числе:						
запасы	640 612	2 890 791	91	54,1	+2 250 179	+4,5 раза
дебиторская задолженность	49 008	495 411	7	9,3	+446 402	+10,1 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 135	4 226	0,2	0,1	+3 091	+3,7 раза
Пассив						
1. Собственный капитал	766	10 052	0,1	0,2	+9 286	+13,1 раза
2. Долгосрочные обязательства, всего	523 268	3 244 715	74,3	60,7	+2 721 447	+6,2 раза
в том числе:						
заемные средства	523 228	3 244 655	74,3	60,7	+2 721 427	+6,2 раза
3. Краткосрочные обязательства*, всего	180 001	2 087 815	25,6	39,1	+1 907 813	+11,6 раза
в том числе:						
заемные средства	135 393	–	19,2	–	-135 393	-100
Валюта баланса	704 035	5 342 582	100	100	+4 638 546	+7,6 раза

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

По состоянию на 31.12.2025 г. активы характеризуются большой долей (100%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период значительно увеличились (в 7,6 раза). Отмечая значительный рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 13,1 раза. Опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) ; гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого	на конец анализируемого		

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

			периода (31.12.2024)	периода (31.12.2025)		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	766	10 052	0,1	0,2	+9 286	+13,1 раза
2. Уставный капитал	10	10			–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	756	10 042	0,1	0,2	+9 286	+13,3 раза

Оценка стоимости чистых активов в целях сравнения их стоимости и размера уставного капитала позволила сделать следующие выводы:

По состоянию на 31.12.2025 года стоимость чистых активов Общества составила 10 052 тыс. руб., что на 10 042 тыс. руб. выше стоимости его уставного капитала 10 тыс. руб.

Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов в 13,1 раза за год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Анализ ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	3,91	2,56	-1,35	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,28	0,24	-0,04	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,01		-0,01	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: 0,25 и более.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме 2,56. При этом следует отметить, что за последний год коэффициент текущей ликвидности снизился на 1,35.

Значение коэффициента быстрой ликвидности свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Коэффициент абсолютной ликвидности с начала периода коэффициент практически не изменился.

Обзор результатов деятельности организации

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2024	2025	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	–	10 171	+10 171	–	5 086
2. Расходы по обычным видам деятельности	–	–	–	–	–
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	–	10 171	+10 171	–	5 086
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-53	2 234	+2 287	↑	1 091
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-53	12 405	+12 458	↑	6 176
6. Проценты к уплате	1	13	+12	+13 раз	7
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	13	-3 106	-3 119	↓	-1 547
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-41	9 286	+9 327	↑	4 623
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-41	9 286	+9 327	↑	4 623
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	9 286	x	x	x

По итогам 2025 года Общество получило чистую прибыль в размере 9 286 тыс. руб.

За 2025 г. организация получила прибыль от продаж в размере 10 171 тыс. руб., что равняется 100% от выручки.

Прибыль от прочих операций за анализируемый период составила 2 221 тыс. руб., что на 2 275 тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 21,8% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2024	2025	коп. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 12% и более.	–	100	+100	–
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	–	122	+122	–

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение: 6% и более.	–	91,3	+91,3	–
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	–	–	–	–
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: не менее 1,5.	-53	954,2	+1 007,2	↑

Все три показателя рентабельности за год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 100% от полученной выручки.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за весь рассматриваемый период составил 122%.

12.18. Риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Риски, связанные с работой финансовых рынков

Риск, связанный с работой финансовых рынков – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, инфляционный риск.

События, произошедшие в феврале 2022 г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели к существенному снижению котировок акций российских компаний и падению курса рубля к основным мировым валютам. В настоящее время руководство Общества не может спрогнозировать влияние указанных событий на деятельность Общества и его финансовые показатели, включая влияние на стоимость финансовых вложений, по которым определяется рыночная стоимость.

Риск изменения курсов иностранных валют

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения валютных курсов.

Общество выдает займы в иностранной валюте, размещает денежные средства в иностранной валюте.

Таким образом, Общество подвержено влиянию валютного риска.

Инфляционный риск

Выражается в снижении реальной стоимости дебиторской задолженности при отсрочке или задержке платежей; увеличение процентов к уплате; увеличение стоимости закупаемых товаров и

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

услуг; более быстрое обесценение реальной покупательной способности получаемых денежных доходов, чем их номинальный рост.

Основной риск повышения инфляции взаимосвязан с риском изменения процентных ставок по заемным средствам.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли.

Общество осуществляет оперативный мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в правоприменении действующих законодательных положений, для минимизации рисков, связанных с подобными изменениями.

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики, в том числе финансовых рынков Российской Федерации.

В 2024-2025 годах рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. В этой связи будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Вместе с этим руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества и выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Деятельность Общества подвержена влиянию геополитических факторов и ужесточения санкционного давления на экономику Российской Федерации. Даже при отсутствии прямой вовлеченности Общества в экспортно-импортные операции, влияние данных факторов проявляется опосредованно - через изменение условий работы российских контрагентов, зависящих от импортных поставок, иностранных технологий или экспортных рынков сбыта.

Современные условия характеризуются сохранением ограничительных мер, оказывающих комплексное воздействие на международные расчеты, логистические цепочки и доступ к иностранным технологиям. Отмечается усиление волатильности на сырьевых рынках и вынужденная переориентация традиционных маршрутов поставок. Изменение миграционной политики отдельных государств создает дополнительные операционные сложности в реализации международных проектов.

Для обеспечения устойчивости операционной деятельности руководство Общества принимает превентивные меры, направленные на смягчение последствий изменений во внутренней экономической среде, вызванных внешнеполитическими факторами.

В условиях сохраняющейся неопределенности геополитической обстановки долгосрочное прогнозирование остается ограниченным, однако принимаемые управленческие меры направлены на обеспечение устойчивого функционирования Общества.

12.19. Непрерывность деятельности

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1» будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным,

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Активы и обязательства учитываются на том основании, что ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 1» сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

12.20. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не имело место событие, которое оказало или может оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в будущем.

Информация о данном событии раскрывается исключительно в целях обеспечения полноты и полезности бухгалтерской отчетности для пользователей.

12.21. Информация о судебных разбирательствах

На момент подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество не имеет судебных разбирательств, оказывающих существенное влияние на отчетность. Общество является ответчиком в ряде арбитражных процессов. Однако, по мнению руководства Общества, результаты этих процессов не окажут существенное влияние на финансовое положение Общества.

12.22. Информация о затратах на энергетические ресурсы

№ п/п	Виды энергетических ресурсов,	Затраты за отчетный период (тыс. руб.)
1	Электрическая	9 667
ИТОГО:		9 667

12.23. Информация об экологической деятельности организации

Деятельность по использованию, обезвреживанию и размещению опасных отходов на предприятии не осуществляется.

Плата за негативное воздействие на окружающую среду отсутствует.

12.24. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности за 2025 г. отсутствовали.

Директор управляющей организации
ООО СЗ «Регион»

03.02.2026



Иношев М.Н.