ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СЗ ПСК Дом-Север» за 2025год

Данное пояснение является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ПСК Дом-Север» (далее по тексту «Общество») за 2025 год.
Информация, раскрываемая в бухгалтерской отчетности (включаемая в бухгалтерскую отчетность) формируется в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета.

1. Общие сведения.

1.1. Полное фирменное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ПСК Дом-Север».

Сокращенное наименование: ООО «СЗ ПСК Дом-Север».

ОГРН: 1067203316069

ИНН: 7202149581

КПП: 720301001

Юридический адрес: 625033, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Федюнинского, д. 67

Общество зарегистрировано 13 июня 2006 года.

Величина уставного капитала общества составляет 100 000 тыс. рублей.

Доли участия: ООО «ТСЗ» (ИНН 7202215668) -99,99%, Вольфсон Д.М. (ИНН 720212520606)-0,01%

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Вольфсон Дмитрий Михайлович, действующий на основании Устава.

Списочная численность работников Общества с учетом внешних совместителей по состоянию на 31.12.2025 составила 3 человека.

Общество является коммерческой организацией с обособленным балансом.

Общество не имеет обособленных структурных подразделений.

1.2. Аудитор Общества: ООО Аудиторская фирма «СибМаш-Лидер», являющийся членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) с 02 декабря 2016 г.

ИНН: 7215008588

ОГРН: 1027201596586

Место нахождения: 625000, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Герцена, д.72, офис 207

Тел.8 (3452) 543-019,543-018.

1.3. Основной вид деятельности: «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика» (ОКВЭД 71.12.2).

Дополнительные виды деятельности: «Покупка и продажа собственного недвижимого имущества» (ОКВЭД 68.10), «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» (ОКВЭД 68.20.2).

2. Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета.

Учет основных средств.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе запасов и относятся на расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, представляющей собой фактические затраты на их приобретение, сооружение и изготовление.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. При приобретении основных средств, бывших в эксплуатации, срок полезного использования по ним уменьшается на срок эксплуатации данного объекта предыдущим собственником.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

В «Отчете о финансовых результатах» реализация основных средств отражается «развернуто», т.е. в доходах отражаются поступления от выбытия основных средств, а в расходах их остаточная стоимость и затраты, связанные с реализацией.

Учет сырья и материалов.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится обществом по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Учет движения материалов, переданных в переработку на сторону (подрядчикам), стоимость которых в последующем включается в стоимость объекта строительства ведется на счете 10.08 «Строительные материалы». Аналитический учет давальческих материалов ведется по контрагентам (подрядчикам).

Передача материалов подрядчику на давальческой основе оформляется накладной на отпуск материалов на сторону (форма №М-15). Отнесение стоимости давальческих материалов в расходы на возведение объекта строительства осуществляется на основании «отчета об использовании давальческого материала», предоставляемого подрядчиком.

Учет затрат на создание инвестиционного объекта.

Расходы, связанные с созданием объекта строительства (многоквартирного дома), являются капитальными, отражаются по мере их возникновения на счете 08.03 нарастающим итогом с начала строительства. Аналитический учет по счету 08.03 «Строительство объектов» ведется в разрезе объектов строительства и статей затрат.

При возведении жилых объектов и объектов непроизводственного назначения (парковок, кладовых и т.п.), НДС от стоимости работ, услуг и материалов включается в стоимость строительства и учитывается на счете 08.03.

После ввода объекта строительства в эксплуатацию накопленные на счете 08.03 затраты списываются с кредита счета 08.03:

- в части, приходящейся на помещения (объекты), принадлежащие дольщикам- в дебет счета 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления» (после подписания передаточного акта);

- в части помещений (объектов), предназначенных для продажи - в дебет счета 43 «Готовая продукция».

Общество отражает величину незавершенных капитальных вложений в разделе II «Оборотные активы» по строке 1210 «Запасы.

Учет кредитов и займов полученных.

Проценты по целевым займам (кредитам) относятся на стоимость инвестиционного актива, для создания которого они были получены. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в стоимость инвестиционного актива в момент их возникновения.

Учет уставного и добавочного капитала

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости долей, приобретенных участниками.

Добавочный капитал сформирован за счет разницы между денежной оценкой вносимого вклада и номинальной стоимостью доли в уставном капитале.

Признание доходов и расходов.

Доходами от обычных видов деятельности признаются доходы от реализации объектов долевого строительства (экономия от строительства), реализации готовых объектов недвижимости, доход от предоставления имущества в аренду.

Доход от реализации недвижимости признается на дату подписания передаточного акта сторонами.

Доход в виде арендной платы признается ежемесячно на последний день месяца и/или на день окончания периода аренды.

Доход от оказания услуг застройщика (экономия) представляет собой разницу между ценой объекта, которая указана в Договоре долевого участия, и расходами на строительство этого объекта. Экономия от строительства определяется с учетом подписанных актов приема-передачи помещений дольщиками в отчетном периоде в совокупности, без формирования финансового результата по каждому ДДУ.

Остальные доходы являются прочими.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с оказанием услуг застройщика, реализацией готовых объектов недвижимости, содержанием имущества, предоставляемого в аренду.

Расходы учитываются на счете 20 «Основное производство» по соответствующим номенклатурным группам в разрезе статьей затрат: амортизация, материальные затраты, оплата труда, страховые взносы и прочие расходы.

Расходы на содержание застройщика учитываются по номенклатурной группе «Услуги застройщика» и ежемесячно, при формировании финансового результата, распределяются между объектами строительства пропорционально площади возводимых объектов.

Расходы Общества, возникшие после ввода Объекта строительства в эксплуатацию, отражаются на счете 20.01. на отдельном подразделении «Затраты после ввода объекта». Такие затраты ежемесячно относятся на финансовый результат.

Расходы по реализации готовых объектов учитываются на счете 44 «Расходы на продажу» и ежемесячно списываются на счет учета продаж в полной сумме.

Остальные расходы считаются прочими расходами.

Доходы и расходы в соответствии с принципом начисления признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления денежных средств, связанных с этими фактами.

Прочие доходы и расходы в отчетности отражаются развернуто.

Учет целевых средств на строительство. Учет расчетов с дольщиками.

Общество является специализированным застройщиком. Привлечение средств дольщиков осуществляется по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу. Денежные средства инвесторов (дольщиков), внесенные в счет уплаты дебиторской задолженности на указанные счета отражаются на забалансовом счете 008.03 «Расчеты по счетам эскроу».

Обязательства общества по заключенным договорам долевого участия учитываются на счете 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления». Аналитический учет целевых средств по объектам строительства ведется на субсчетах, открытых к счету 86.02.

Учет расчет с дольщиками при использовании эскроу-счетов ведется на счете 76.60 «Расчеты с дольщиками», на субсчетах, открытых по каждому объекту строительства.

При раскрытии счетов эскроу, денежные средства поступают на расчетный счет Общества и одновременно отражается уменьшение задолженности участников долевого строительства по ДДУ.

Расчеты с участниками долевого строительства в составе краткосрочной/долгосрочной дебиторской задолженности, как и обязательства застройщика по передаче объектов инвестирования в составе краткосрочной/долгосрочной кредиторской задолженности отражаются в зависимости от сроков ввода объектов.
Переквалификация данного вида задолженности производится по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Учет налога на прибыль.

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых активов и обязательств, отложенных налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

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

Учет оценочных обязательств.

Резерв по предстоящей оплате отпусков.

Общество формирует резерв по состоянию на последнюю дату отчетного периода.

Инвентаризация.

С 01.04.2025 г. Общество применяет федеральный стандарт бухгалтерского учета «28/2022 «Инвентаризация».

3.Пояснения к бухгалтерскому балансу

3.1. Основные средства

Расшифровка строки 1150 «Основные средства» представлена в таблице:

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано			переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	12 069	(2 978)	116	-	-	(996)	-	-	-	-	-	12 185	(3 974)
	За 2024 г.	12 069	(1 985)	-	-	-	(993)	-	-	-	-	-	12 069	(2 978)
в том числе: Сооружения	За 2025 г.	12 069	(2 978)	-	-	-	(993)	-	-	-	-	-	12 069	(3 971)
	За 2024 г.	12 069	(1 985)	-	-	-	(993)	-	-	-	-	-	12 069	(2 978)
Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	116	-	-	(3)	-	-	-	-	-	116	(3)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	8 211	9 091	10 084
в том числе: Сооружения	8 098	9 091	10 084
Офисное оборудование	113	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	8 098	9 091	10 084
в том числе: Сооружения	8 098	9 091	10 084
из них основные средства, находящиеся в залоге	8 098	9 091	10 084

У Общества в составе основных средств числятся инженерные сети (водопровод и канализация), которые находятся на земельном участке, предназначенном для возведения объекта: «Дом Форм». Сети и земельный участок переданы в залог АО «Альфа-Банк» по договору об ипотеке № 0EQC7Z001.

Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	116	-	-	(116)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	116	-	-	(116)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

В отчетном периоде достройки, дооборудования, реконструкции и переоценки основных средств Обществом не проводилось. На 31.12.2025 на балансе Общества не имеется полностью самортизированных основных средств, находящихся в эксплуатации. Резерв по обесценению основных средств не создается.

3.2. Запасы

Расшифровка строки 1210 «Запасы» представлена в таблице:

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.	857 956	-	630 908	(27 303)	-	-	X	X	1 461 561	-
	За 2024 г.	588 090	-	269 877	(11)	-	-	X	X	857 956	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	606	-	47 531	(27 303)	-	-	-	-	20 834	-
	За 2024 г.	606	-	11	(11)	-	-	-	-	606	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	857 350	-	583 377	-	-	-	-	-	1 440 727	-
	За 2024 г.	587 484	-	269 866	-	-	-	-	-	857 350	-

В составе запасов по виду «Незавершенное строительство» отражены расходы по строительству для дольщиков по следующим объектам:

№ п/п	Наименование объекта	Разрешение на строительство/ввод в эксплуатацию	Сумма расходов по строительству	
			на 31.12.2024	на 31.12.2025
1	Апарт-отель, г. Тюмень, ул. Красина («Дом Форм»)	72-304-200-2020 от 31.12.2020	671 503	1 254 561
2	МКР Республики-Пермякова-50 лет ВЛКСМ-Воровского 4 этап ГП-6	72-304-525-2018 от 26.06.2018	94 197	94 356
3	МКР Республики-Пермякова-50 лет ВЛКСМ-Воровского 4 этап ГП-7	72-304-525-2018 от 26.06.2018	91 650	91 810
	Итого:		**857 350**	**1 440 727**

Остатки товарно-материальных ценностей подтверждены документально.

В рамках годовой инвентаризации специальной комиссией был проведен анализ запасов, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась или они морально устарели, либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества. По данным критериям запасов

на 31.12.2025 Общество не имеет. Комиссией было принято решение не создавать резерв под обесценение запасов. У Общества отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав.

3.3 Дебиторская задолженность

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» представлена в таблице:

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	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	487 248	-	717 762	-	(11 502)	-	-	-	1 193 508	-
	За 2024 г.	17 738	-	470 225	-	(715)	-	-	-	487 248	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	34 352	-	328 449	-	(11 466)	-	-	-	351 335	-
	За 2024 г.	17 738	-	17 329	-	(715)	-	-	-	34 352	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	36	-	-	-	(36)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	36	-	-	-	-	-	36	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	43	-	-	-	-	-	43	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с дольщиками	За 2025 г.	452 860	-	389 270	-	-	-	-	-	842 130	-
	За 2024 г.	-	-	452 860	-	-	-	-	-	452 860	-
Итого	За 2025 г.	487 248	-	717 762	-	(11 502)	-	-	X	1 193 508	-
	За 2024 г.	17 738	-	470 225	-	(715)	-	-	X	487 248	-

Расчеты с дольщиками отражаются в составе долгосрочной/краткосрочной дебиторской задолженности в зависимости от сроков ввода и передачи объектов. В связи с тем, что ввод объекта, по которому были заключены ДДУ, запланирован на 4кв.2026г., дебиторская задолженность дольщиков, сформированная по состоянию на 31.12.2025г. была квалифицирована как краткосрочная.
Дебиторская задолженность подтверждена результатами инвентаризация и актами сверок с контрагентами. Комиссией в рамках годовой инвентаризации был проведен анализ дебиторской задолженности на 31.12.2025. Дебиторская задолженность по расчетным документам, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена надежными гарантиями, у Общества не имеется. Комиссией было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам.

3.4. Обязательства (кредиторская задолженность, кредиты и займы, прочие расчеты)
Расшифровка строк 1410 и 1510 «Заёмные средства», строки 1520 «Кредиторская задолженность», строк 1450 и 1550 «Прочие обязательства» представлена в таблице:
Наличие и движение обязательств (за исключение оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 157 921	1 423 959	130 620	(185 590)	-	(842 130)	1 684 780
	За 2024 г.	447 605	707 539	2 777	-	-	-	1 157 921
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	236 676	1 034 689	130 620	-	-	-	1 401 985
	За 2024 г.	-	233 899	2 777	-	-	-	236 676
Долгосрочные займы	За 2025 г.	468 385	-	-	(185 590)	-	-	282 795
	За 2024 г.	447 605	20 780	-	-	-	-	468 385
Обязательства по заключенным ДДУ	За 2025 г.	452 860	389 270	-	-	-	(842 130)	-
	За 2024 г.	-	452 860	-	-	-	-	452 860
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	33 300	27 575	-	(32 300)	-	842 130	870 705
	За 2024 г.	7 832	26 028	-	(560)	-	-	33 300
в том числе:	За 2025 г.	32 976	27 356	-	(31 976)	-	-	28 356

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2024 г.	7 596	25 704	-	(324)	-	-	32 976
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	257	189	-	(257)	-	-	189
	За 2024 г.	165	257	-	(165)	-	-	257
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	27	30	-	(27)	-	-	30
	За 2024 г.	29	27	-	(29)	-	-	27
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	40	-	-	(40)	-	-	-
	За 2024 г.	42	40	-	(42)	-	-	40
Обязательства по заключенным ДДУ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	842 130	842 130
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 191 221	1 451 534	130 620	(217 890)	-	X	2 555 485
	За 2024 г.	455 437	733 567	2 777	(560)	-	X	1 191 221

Просроченные обязательства отсутствуют. Заемные средства, полученные в иностранной валюте, отсутствуют.

Кредиты и займы. В составе долгосрочных обязательств по состоянию на 01.01.2026г. отражена задолженность по кредитному договору с АО «Альфа-Банк» № 0EQC7L от 31.05.2024г., полученного для финансирования строительства объекта: «Дом Форм». Срок погашения кредита 31.03.2027г. Дата ввода объекта в эксплуатацию-31.12.2026г. Начисленные проценты по данному кредиту отражены в стоимости строящегося объекта.

Кредиторская задолженность. Кредиторская задолженность, отраженная в отчетности, является реальной и подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок кредиторов.

Прочие обязательства. В составе краткосрочных обязательств указаны обязательства Общества по передаче объекта долевого строительства участникам. В связи с тем, что ввод объекта, по которому существуют обязательства по передаче, запланирован на 4кв.2026г., обязательства по заключенным ДДУ, сформированные по состоянию на 31.12.2025г. были переквалифицированы из долгосрочных в краткосрочные.

3.5. 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.	97	126	(97)	-	126
	За 2024 г.	59	97	(59)	-	97

в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	97	126	(97)	-	126
	За 2024 г.	59	97	(59)	-	97

В 2025г.Обществом сформированы оценочные обязательства по вознаграждениям работникам (резерв ежегодных отпусков) в сумме 126 тыс. руб, в том числе страховые взносы в сумме 29 тыс. руб.

3.6. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	611 035	249 285	-
в том числе: Денежные средства на счетах эскроу	611 035	249 285	-
Выданные - всего	128 120	129 692	-
в том числе: АО Альфа-Банк	128 120	129 692	-

Обеспечения выданные. В рамках исполнения обязательств перед АО Альфа-Банк по кредитному соглашению №0EQC7L от 31.05.2024г. Обществом в залог передан земельный участок, находящийся по адресу: г. Тюмень, ул. Красина, кадастровый № 72:23:0217001:5229, площадь 2349 кв.м., балансовая стоимость 120 022 тыс. руб. и инженерные сети: водопроводная сеть кадастровый № 72:23:0217001:5179, балансовая стоимость 3 532 тыс.руб. и канализационная сеть кадастровый № 72:23:0000000:15322, балансовая стоимость 4 566 тыс.руб. (договор об ипотеке № 0EQC7Z001).

Обеспечения полученные. На забалансовом счете 008.03 «Расчеты по счетам эскроу» отражены суммы поступления от дольщиков в счет оплаты по договорам долевого участия по следующим объектам: «Дом Форм».

4.Пояснения к Отчету о финансовых результатах.

В 2025г. доходы и расходы от деятельности Общества отсутствует.

Все затраты застройщика по возведению объектов отражены на счете 08.03 «Строительство объектов».

Собственные затраты застройщик учитывает на счете 20, которые также включаются в стоимость строящегося объекта и не отражаются в отчете о финансовых результатах.

По данным налогового учета в 2025 году налог на прибыль отсутствует.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2024 года составляли 163 075 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025г.- 163 075 тыс. руб.

5. Раскрытие дополнительной информации.

5.1. Отчет о движении денежных средств

Данные строки 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов» Отчета о движении денежных средств соответствуют данным строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование отражается Обществом в составе движения денежных средств по текущей деятельности.

В Отчете о движении денежных средств были свернуты косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации и возмещения из нее. В 2025г. значения данного показателя отсутствуют.

В отчете о движении денежных средств суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств осуществленных в адрес покупателей.

5.2. События после отчетной даты

Отсутствуют события (в том числе судебные разбирательства), которые могут оказать существенной влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н, в период между датой подписания бухгалтерской отчетности и датой ее утверждения.

5.3. Информация о способности Общества продолжать непрерывную деятельность.

При подготовки бухгалтерской отчетности за 2025г. руководство исходило из допущения того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Обязательства перед дольщиками, поставщиками, а также по налогам и сборам носят текущий характер, просроченная задолженность отсутствует. В 2026 году не планируется значительных выплат по займам и кредитам, за исключением плановых платежей. Планируемые сроки ввода по действующим проектам соблюдаются, нарушения ковенантов по кредитному соглашению отсутствуют. Контроль за качеством строительства осуществляется Техническим заказчиком на постоянной основе на всех этапах ведения работ. Общество ответственно относится к выбору подрядных организаций, предпочтение отдаются организациям, с которыми ранее были договорные отношения и отсутствуют замечания к качеству и срокам выполнения работ. Судебных исков, оказывающих влияние на деятельность предприятия нет.

К существенным рискам хозяйственной деятельности Общества можно отнести высокую ставку по кредитам для физических лиц и сокращение государственных

ипотечных программ, что привело к снижению покупательской способности на недвижимость. Руководство Общества считает, что данные обстоятельства могут несколько ухудшить финансовые показатели деятельности Общества, однако не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Также руководством предпринимаются различные меры по разработке новых концепций строительства и формирования цен по осваиваемым проектам, в том числе используются варианты продаж с использованием рассрочек, скидок и бонусов.

5.4. Операции со связанными сторонами

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с компаниями, являющимися связанными сторонами.

Требования Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07 августа 2001 года № 115-ФЗ, Обществом соблюдаются.

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковский счет. Применяется договорной метод определения цен по всем операциям со связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для коммерческой организации) или фамилия, имя, отчество	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Вольфсон Дмитрий Михайлович	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества		0,01
2	ООО «ТСЗ»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д.10	Участник ООО «СЗ ПСК Дом-Север», участники ООО ТСЗ: (доля 0,2 %) ООО «Монолит» и (доля 99,8 %) ООО «ПСК «Дом»	28.10.2021	99,99
3	ООО «Монолит»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д.10, стр.76	Участники: Вольфсон М.Г. (доля 0,1%), ООО Трейд Комфорт (доля 99,9%)	30.03.2023	-
4	ООО «СЗ ПСК «Дом»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д. 10, строение 76, офис 219	Участник ООО «ТСЗ» (доля 100%)	03.06.2020	-
5	ООО «ПСК «Дом»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д.10, стр. 76, к. 1	Участники: (доля 99,5 %) ООО «Трейд КомФорт» и (доля 0,5 %) Вольфсон Г.Л.	16.09.2015	-
6	ООО «Трейд КомФорт»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д.10, стр. 76	Участник (доля 100 %) Вольфсон М.Г.	12.11.2019	-

7	ООО «Тюменьстроймонтаж»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д. 10, стр. 76	Участник (доля 96 %) Вольфсон М.Г., (доля 4%) Вольфсон Г.Л.	21.12.2016	-
8	ООО «Арболит»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Гилевская роща, д. 8, корпус 2	Участник (доля 100 %) ООО «ТСЗ»	17.10.2024	-
9	ООО «ЖБИ-Промжелдортранс»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Гилевская роща, д. 8, корпус 2	Участники: (доля 50 %) Вольфсон М.Г. и (доля 50 %) ООО «Трейд КомФорт»	20.09.2010	-
10	ООО «Промжелдортранс-Т»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Гилевская роща, д. 8, корпус 2, кабинет 301	Участники: (доля 50 %) Вольфсон М.Г. и (доля 50 %) ООО «Трейд КомФорт»	17.09.2010	-
11	ООО «Реконструкция-2000»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д. 10, стр. 76	Участники: (доля 10 %) Вольфсон М.Г. и ООО Трейд Комфорт (доля 90%)	12.04.2019	-
12	ООО «Реконструкция-2000К»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д. 10, офис 20	Участник (доля 100 %) Вольфсон М.Г.	26.05.2016	-
13	ООО «Деловая жизнь»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д. 10, стр. 76	Участник (доля 100%) Вольфсон Г.Л.	21.12.2010	-
14	ООО «ТрансСнаб»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Бабарынка, д. 1, стр. 7	Участник (доля 100%) Вольфсон Г.Л.	20.11.2009	-
15	ООО УК «Система»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Федюнинского, д. 67	Участники (доля 99 %) ООО «Монолит», (1%) Вольфсон Д.М.	30.06.2014	-
16	ООО «Агенство Интеллект-Сервис»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д. 10, строение 76, каб.40	Участник (доля 34 %) ООО «ТСЗ», ООО «ДСК-Энерго» (доля 66%)	17.09.2025	-
17	ОАО ТТК «КРОСНО»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики, д. 204а, офис 301	Участник (доля 88,098%) ООО СЗ ПСК ДОМ -Юг, (11,902%) прочие физ.лица	19.09.2017	-
18	Вольфсон Михаил Геннадьевич	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень			-

19	ООО «СЗ ПСК Дом-Центр»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Федюнинского, д. 67	Участники: ООО «ТСЗ» (доля 99,996%), ООО «УК Система» (доля 0,004%)	23.04.2021	-
20	ООО «СЗ ПСК Дом-Юг»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Перекопская, д.19	Участники: (доля 98 %) ООО «ТСЗ» и (доля 2 %) Вольфсон М.Г.	21.04.2021	-
21	ООО «СЗ ПСК Дом - Запад»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, д. 10, строение 76, офис 220	Участник ООО ТСЗ (доля 100%)	03.03.2022	-
22	ООО «Стройпроект»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Федюнинского, д. 67, офис 4	Участник Вольфсон Д.М. (доля 100%)	05.07.2019	-
23	ООО «Финтрейд-Тюмень»	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Новгородская, 10, стр.76, офис 205	Участник Вольфсон М.Г. (доля 100%)	20.02.2024	-

Бенефициарным владельцем Общества является Вольфсон Михаил Геннадьевич ИНН 720321752808.

Вольфсон М.Г. предоставил поручительство АО «Альфа-Банк» по кредитному соглашению №0EQC7L от 31.05.2024г. сроком до 31.03.2030г. Лимит по кредиту составляет 1 585 000 тыс.руб., задолженность по кредиту на 31.12.2025г.- 1 268 589 тыс.руб.

К операциям со связанными сторонами, относятся операции:

- приобретение и продажа товаров, работ, услуг;
- аренда имущества и предоставление имущества в аренду;
- финансовые операции, включая предоставление и получение займов;
- другие операции.

Вознаграждение управленческому персоналу

№№ п/п	Количество человек	Заработная плата за 2025г.	Среднемесячная заработная плата	Средняя заработная плата на одного человека
1	3 человека: генеральный директор, главный бухгалтер, руководитель проекта	1 133	94	31

В связи с тем, что полное раскрытие информации о связанных сторонах, предусмотренное ПБУ №11/2008 «Информация о связанных сторонах», может привести к потерям экономического характера, Общество раскрывает данную информацию в сводном виде без детализации (п.16 ПБУ 11/2008, Инф. сообщение Минфина России от 24.02.2021» ИС-учет-32).

Операции со связанными сторонами за 2025 год

№№ п/п	Наименование связанной стороны	Виды операций	Остаток на 31.12.2024	Объем операций		Остаток на 31.12.2025
				возникло	оплачено	
1.	**Дебиторская задолженность:**					
1.1.	Прочие связанные стороны	купля-продажа	1 000	-	-	1 000
		услуги	802	166	802	166
	итого		**1 802**	**166**	**802**	**1 166**
2.	**Кредиторская задолженность:**					
2.1.	Участники (юр.лицо)	услуги	600	3 600	3 900	300
		займы	468 385	4 410	190 000	282 795
2.2.	Прочие связанные стороны	купля-продажа	-	99	91	8
		услуги	14 983	29 793	34 232	10 544
		СМР	1 747	4 935	3 773	2 909
	итого		485 715	42 837	231 996	296 556

Условия и сроки осуществления расчетов определены договорами и действуют до полного исполнения сторонами обязательств.

Резервы по сомнительным долгам в отношении связанных сторон не создавались.

Списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, не реальных для взыскания не производилось.

Генеральный директор **Д.М. Вольфсон**

Главный бухгалтер **М.В. Дадыкина**

03 февраля 2026 года