

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «СТРОИТЕЛЬ»
за 2025 год**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Основные виды экономической деятельности

1.1 Организация зарегистрирована в едином государственном реестре юридических лиц 13 октября 2023г.

Состоит на учете: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Ростова-на-Дону (код инспекции – 6164).

Действующая редакция Устава зарегистрирована 13 октября 2023г

1.2. Уставный капитал Организации составляет 10 000 рублей.

Учредителями Общества являются:

- Гогорян Леонид Саркисович-50% доли;
- Цховребова Галина Алексеевна-25% доли;
- Сотникова Галина Михайловна-25% доли.

1.3. Организация зарегистрирована по адресу: 344082, Ростовская обл, г.о. город Ростов-на-Дону, г Ростов-на-Дону, пр-кт Северса, Дом 1-3, помещ. 34

Фактический адрес Организации: 344082, Ростовская обл, г.о. город Ростов-на-Дону, г Ростов-на-Дону, пр-кт Северса, Дом 1-3, помещ. 34

1.4. В Организации отсутствуют обособленные подразделения (филиалы).

1.5. Данные о государственной регистрации Организации, ОГРН 1236100027910

1.6. Налоговый орган, в котором юридическое лицо состоит на учёте: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Ростова-на-Дону (код инспекции – 6164)..

1.7. Основными видами деятельности Организации являлись:

Код по ОКВЭД	Наименование вида экономической деятельности
1	2
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8. Доля основной деятельности в выручке за 2025 год – отсутствовала.

1.9. Средняя численность за 2025 год составила - 31 человек.

1.10. Дочерние и зависимые Организации: нет.

1.11. Органы управления:

- общее собрание участников;

- в соответствии с протоколом №2023/1 общего собрания учредителей общества об учреждении Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строитель» от 10 октября 2023 года осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества переданы Обществу с ограниченной ответственностью «Дюна» (ОГРН 1236100026700, ИНН 6164142608) на основании договора № 1-СТ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 13 октября 2023 года.

Руководителем организации (лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица) является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЮНА"

2. Краткий обзор Учетной политики

2.1. Основа составления отчетности и существенности

Учетная политика Общества разработана и утверждена приказом Общества от 30 декабря 2024 года № 1.

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.

Количественный критерий: Общим уровнем существенности признается величина, составляющая 10% от прибыли до налогообложения. Если прибыль является нестабильной или отрицательной, в качестве базового показателя применяется 1% от выручки.

Качественный критерий: Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: исправление ошибок, связанных с переоценкой запасов, операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности компании.

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

а) Функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию или состав этих утвержденных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности.

б) В автоматически сформированных формах отчетности приведены пустые Приложения (такие, как 9. «Обеспечения обязательств», 11. «Государственная помощь» и др.), которые Обществом не применяются. 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 пустых строк (такие, как 1105 Гудвил, 1130 Нематериальные поисковые активы и др.) в бухгалтерском балансе.

2.2. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов Общество учитывает объекты, соответствующие требованиям ФСБУ 14/2024 со стоимостью более 100 000 рублей за единицу. К товарным знакам, знакам обслуживания, наименованиям мест происхождения товаров, фирменным наименованиям, разрешениям (лицензиям) на отдельные виды деятельности лимит не применяется

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по первоначальной (фактической) стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования, и суммы накопленного обесценения.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объектов нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого срока использования актива с учетом нормативных, договорных и других ограничений, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход).

Проверка на обесценение объектов нематериальных активов производится Обществом не реже одного раза в год.

2.3. 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.

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.

2.4. Основные средства.

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

В случае наличия в обособленном комплексе конструктивно-сочлененных предметов частей, имеющих отличные сроки полезного использования, эти части независимо от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

Стоимость малоценных объектов основных средств не более 100 000 рублей (включительно) за единицу по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается в полном размере в состав расходов текущего отчетного периода или включается в стоимость других создаваемых активов с одновременным отражением их стоимости на забалансовом счете (забалансовый учет ведется до их списания).

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

2.4. Учет аренды

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018), утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н.

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

При расчете приведенной стоимости арендных платежей по договорам аренды на получение имущества Общество применяет ставку привлечения дополнительных заемных средств в случае, если ставка дисконтирования не может быть определена из договора аренды. При определении ставки привлечения дополнительных заемных средств анализируется наличие заемных средств, привлеченных на аналогичный срок в аналогичном периоде.

2.5. Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится на конец каждого отчетного периода, но не реже одного раза в год. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

Резерв под обесценение запасов не создается по сырью, материалам и другим запасам, используемым при производстве готовой продукции, выполнении работ и оказании услуг, если эту продукцию (работы, услуги) предполагается реализовать по цене, соответствующей себестоимости или выше себестоимости.

Фактическая себестоимость незавершенного производства и готовой продукции формируется без учета общехозяйственных расходов.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на продажу.

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

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения. 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

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

2.10. Уставный и добавочный капитал, резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

2.11. Кредиты и займы полученные

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренной договором.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), а также аналогичные по экономической природе платежи по заемным средствам (кредитам и займам), полученным на приобретение отдельных объектов основных средств и прочих активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются по мере их начисления в составе прочих (операционных) расходов.

Дополнительные расходы по заемным средствам (кредитам и займам) включаются в состав прочих (операционных) расходов по мере их начисления.

2.13. 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.

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.

2.14. Признание доходов

Доходы от реализации товаров, продукции (работ, услуг) признаются выручкой на день перехода права собственности на товары покупателям, результатов выполненных работ или возмездного оказания услуг заказчиком, определенный в соответствии с условиями заключенных договоров.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей. Выручка от выполнения работ с длительным циклом (за исключением договоров строительного подряда) определяется по завершении выполнения работ в целом.

2.15. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	слисано		проценты доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные 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.	
	находящиеся в залоге, - всего	переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	находящиеся в залоге, - всего	переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	находящиеся в залоге, - всего	переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего
Иное использование финансовых вложений	-	-	-	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	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.	43 775	-	1 418 355	-	-	-	-	X	-	1 462 130	-
	За 2024 г.	43 710	-	65	-	-	-	-	X	-	43 775	-
в том числе:												
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	21 603	-	-	-	-	-	(387)	21 216	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	43 775	-	1 396 751	-	-	-	-	-	387	1 440 914	-
	За 2024 г.	43 710	-	65	-	-	-	-	-	-	43 775	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

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 отчетном периоде)											
		На начало года		поступило		погашено	списано		переклассифицировано	На конец периода			
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления		на расходы	восстановление резерва		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	504	-	646 187	-	(503)	-	-	-	-	646 188	-	-
	За 2024 г.	5	-	504	-	(5)	-	-	-	-	504	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	420	-	646 187	-	(420)	-	-	-	-	646 187	-	-
	За 2024 г.	-	-	420	-	-	-	-	-	-	420	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	74	-	-	-	(74)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	74	-	-	-	-	-	-	74	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	11	-	-	-	(9)	-	-	-	-	1	-	-
	За 2024 г.	-	-	11	-	-	-	-	-	-	11	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	5	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	504	-	646 187	-	(503)	-	-	-	-	646 188	-	-
Итого	За 2025 г.	5	-	504	-	(5)	-	-	-	-	504	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением 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		погашено	на доходы	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	2 283 185 -	- -	- -	- -	2 283 185 -	
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	- -	2 260 525 -	- -	- -	- -	2 260 525 -	
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	- -	22 661 -	- -	- -	- -	22 661 -	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	617 172 43 993	223 505 573 319	- -	(47 173) (140)	- -	793 504 617 172	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	475 119 140	2 888 475 119	- -	(2 019) (140)	- -	475 988 475 119	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	86 704 -	100 381 86 704	- -	(34) -	- -	187 051 86 704	
Краткосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	45 665 43 738	- 1 927	- -	(45 119) -	- -	546 45 665	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	115 440	119 729 9 128	- -	- -	- -	128 972 9 243	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	- -	440 440	- -	- -	- -	440 440	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	- -	504 -	- -	- -	- -	504 -	
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г. За 2024 г.	- -	3 -	- -	- -	- -	3 -	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	617 172 43 993	2 506 690 573 319	- -	(47 173) (140)	- -	3 076 689 617 172	

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	-	-	-
в том числе: Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано 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	182 390	-	-
в том числе:			
Долгих Лина Владимировна	15 849	-	-
Шмиглюк Александр Владимирович	10 000	-	-
Акишина Елена Викторовна	10 000	-	-
Холодкова Ольга Николаевна	9 080	-	-
КОЛЕСНИКОВА НИНА СЕРГЕЕВНА	8 000	-	-
Кумбарули Светлана Алексеевна	7 923	-	-
Горбунов Сергей Юрьевич	7 542	-	-
Биктимирова Наталья Рафаиловна	7 000	-	-
Тулкеев Омурбек Абакирович	6 906	-	-
ДОЛГОРУКОВА АНТОНИНА ДМИТРИЕВНА	5 974	-	-
Мерзляков Виталий Александрович	4 982	-	-
Соломаха Ольга Григорьевна	4 825	-	-
Иванкина Юлия Владимировна	4 807	-	-
Субботкин Сергей Викторович	4 700	-	-
АЛЕКСЕЕВА ИРИНА ЮРЬЕВНА	4 656	-	-
КАНЕВА НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВНА	4 540	-	-
Теребинин Леонид Андреевич	4 301	-	-
Захаров Александр Геннадьевич	4 131	-	-
Яковлева Елизавета Михайловна	4 123	-	-
Кучук Виталий Евгеньевич	4 101	-	-
Сальников Александр Сергеевич	4 040	-	-
ПРИВАЛОВА НАТАЛЬЯ ЕВГЕНЬЕВНА	4 025	-	-
Жариков Сергей Владимирович	3 743	-	-
Соснина Е.В. и Соснин К.А.	3 400	-	-
Бубнов Андрей Анатольевич	3 355	-	-
Пыжлаков Даниил Сергеевич	3 227	-	-
Андреева Виктория Анатольевна	3 222	-	-
Кривошеева Юлия Сергеевна	3 053	-	-

ВИНОГРАДОВА АННА СЕРГЕЕВНА	2 796	-	-
Багаев С. М. и Багаева А. М.	2 773	-	-
ВОРОБЬЕВ ОЛЕГ АНАТОЛЬЕВИЧ	2 667	-	-
Казакова Елена Юрьевна	2 362	-	-
Немов Андрей Александрович	2 267	-	-
БЕЗНОСИКОВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ	2 220	-	-
Чернышев Владислав Валерьевич	2 065	-	-
Загуменнова Елена Александровна	2 065	-	-
Шандро Любовь Анатольевна	1 671	-	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	387	-
Затраты на оплату труда	6 103	-
Отчисления на социальные нужды	1 283	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	821 758	330
Итого по элементам	829 531	330
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(829 531)	(65)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	265

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.	-	-	-	-

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.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬ", сокращенное название ООО «СЗ СТРОИТЕЛЬ».

ИНН 6164142728

КПП 616401001

ОГРН 1236100027910

Общество зарегистрировано по адресу: 344082, Ростовская обл, г.о. город Ростов-на-Дону, г Ростов-на-Дону, пр-кт Северса, Дом 1-3, помещ. 34.

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

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.

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

12.2. Информация об органах управления

Руководство текущей деятельностью Общества:

в соответствии с протоколом №2023/1 общего собрания учредителей общества об учреждении Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строитель» от 10 октября 2023 года осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества переданы Обществу с ограниченной ответственностью «Дюна» (ОГРН 1236100026700, ИНН 6164142608) на основании договора № 1-СТ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 13 октября 2023 года.

Руководителем организации (лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица) является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЮНА"

12.3. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

31 - человек 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. Нематериальные активы

Информация по пояснению показателя «Нематериальные активы» дополняется табличными пояснениями номер 3.

12.6. Основные средства

Информация по пояснению показателя «Основные средства» дополняется табличными пояснениями номер 4.

12.7. Капитальные вложения

Информация по пояснению показателя «Капитальные вложения» дополняется табличными пояснениями номер 4.5-4.6.

12.8. Финансовые вложения

Информация по пояснению показателя «Финансовые вложения» дополняется табличными пояснениями номер 5.

12.9. Запасы

Информация по пояснению показателя «Запасы» дополняется табличными пояснениями номер 6.

В дополнение к табличным пояснениям, Общество раскрывает следующую информацию:

Учитывая, что текущая рыночная стоимость производимой Обществом продукции (работ, услуг) соответствует или превышает ее фактическую себестоимость, резерв под обесценение запасов, используемых при производстве указанной продукции (выполнении работ, оказании услуг), не создавался.

12.10. Дебиторская задолженность и обязательства

Информация по пояснению показателя «Дебиторская задолженность» дополняется табличными пояснениями номер 7.

12.11. Капитал и резервы

Величина уставного капитала составила:

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

Уставный капитал Организации составляет 10 000 рублей.

Учредителями Общества являются:

- Гогорян Леонид Саркисович-50% доли;
- Цховребова Галина Алексеевна-25% доли;
- Сотникова Галина Михайловна-25% доли.

Все доли являются размещенными и полностью оплаченными участниками Общества.

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

12.12. Кредиторская задолженность

Информация по пояснению показателя «Кредиторская задолженность» содержится в табличных пояснениях номер 8.

В дополнение к табличным пояснениям, Общество раскрывает следующую информацию:

По строке «Другие расчеты» бухгалтерского баланса в том числе отражены:

тыс. руб.

Вид задолженности	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Бердичевский Георгий Рудольфович ИП Договор №6537 от 19.01.2024 купли-продажи недвижимого имущества/ земельный участок	186851	86670	0
Итого:	186851	86670	0

12.13. Заемные средства

Информация по пояснению показателя «Заемные средства» содержится в табличных пояснениях номер 8. В дополнение к табличным пояснениям, Общество раскрывает следующую информацию:

Долгосрочные заемные средства Общества имеют следующие сроки погашения:

тыс. руб.

Сроки погашения займов	на 31.12.2025	на 31.12.2024	На 31.12.2023
от одного года до двух лет			
от двух до пяти лет	2260524		
свыше пяти лет	22661		
Итого долгосрочные заемные средства	2283185	0	0

12.14. Информация, связанная с движением денежных средств

В отчете о движении денежных средств отражены следующие прочие поступления:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Прочие поступления от текущих операций:		
косвенные налоги		
авансы, полученные от покупателей (заказчиков)		
проценты, полученные по денежным средствам, размещенным на расчетных счетах и депозитам менее 3-х месяцев		
страховое возмещение		
возврат налогов, таможенных пошлин		
расчеты по претензиям		
арендные платежи, полученные по договорам неоперационной (финансовой) аренды		
прочие поступления	109	
Прочие поступления от инвестиционных операций:		
возврат депозитов		
косвенные налоги		
прочие поступления		
Прочие поступления от финансовых операций:		
косвенные налоги		
прочие поступления	2269219	19040

В отчете о движении денежных средств отражены следующие прочие платежи:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Прочие платежи от текущих операций:		
на выдачу авансов	(1731586)	(999)
прочие выплаты	(499746)	(901)

прочие платежи	(31698)	(17113)
----------------	---------	---------

12.15. 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.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		2025 год	2024 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения - всего		
	в том числе:		
1.1	облагаемая по ставке 20%		
1.2	облагаемая по ставке 25%		
1.3	облагаемая по ставке %	25% - 237	20% - 89
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль		
	в том числе:		
2.1	рассчитанный по ставке 20%		
2.2	рассчитанный по ставке %		
3	Постоянный налоговый доход (расход)		
4	Доход (расход) по налогу на прибыль в т.ч.		
4.1	Текущий налог на прибыль		(20)
4.2	Отложенный налог на прибыль	(52)	
	в том числе обусловленный:		
4.2.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде		
4.2.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		
4.2.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
4.3	Налог на прибыль прошлых лет		

12.16. Выручка от основной деятельности

Прочие доходы организации сформированы по видам в соответствии с ПБУ 9/99. При этом прочие доходы, которые в соответствии с пунктом 18.1 ПБУ 9/99 составляют пять и более процентов от общей суммы доходов, не раскрываются обособленно в соответствии с правом, предоставленным пунктом 22 ПБУ 9/99, в связи с возможным уроном деловой репутации и экономическими потерями.

Часть выручки организации получена по сделкам со связанными сторонами. Точная доля такой выручки и перечень связанных сторон в соответствии с пунктом 22 ПБУ 9/99 не подлежат раскрытию, раскрытие может причинить ущерб деловой репутации и экономические потери как Обществу, так и его контрагентам.

12.17. Себестоимость обычных видов деятельности

Наименование видов расходов	2025 год	2024 год
Себестоимость оказанных услуг	0	(265)

12.18. Прочие доходы и расходы

Наименование видов прочих доходов и расходов	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Проценты к получению/уплате				(31)
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	238			
Прочие		(1)		(11)
Итого прочие доходы/расходы	238	(1)		(42)

12.19. Информация о связанных сторонах**Связанные стороны организации**

1) Гогорян Леонид Саркисович -Участник Общества-50%,

Иные связанные лица, в т.ч:

ООО "СЗ "СПЕКТР" ИНН6164142679

ООО "СЗ "ЭТАЛОН ИНВЕСТ" ИНН6164142693

ООО "ЭНЕРГОСЕРВИС" ИНН7702686150

ООО "СЗ "ЮНОНА" ИНН6164142735

ООО "СЗ "СТРОЙМАСТЕР" ИНН6164142742

ООО "СЗ "ТИТАН" ИНН6164142622

ООО "СЗ "ГЕФЕСТ" ИНН6164142630

ООО "СЗ "ЮПИТЕР-Д" ИНН6164142750

ООО "СЗ "АВАНГАРД" ИНН6164138560

ООО "СЗ "ЛИДЕР" ИНН6164142686

ООО "СЗ "ПРОФСТРОЙ" ИНН6164138577

ООО "СЗ "ЛУЧИ" ИНН6163216920

ООО "СЗ "СТРОЙПАРК" ИНН6164144796

Бенефициарные владельцы

- Гогорян Леонид Саркисович ИНН232008946743

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 относительно м выражении), в тыс.руб / %	Стоимостные показатели по не завершенным 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 для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, в тыс.руб
Основное хозяйственное общество						
ООО СЗ АВАНГАР Д	Соглашение №8 от 10.01.2025 к Договору займа №01/11 от 01.11.2023 (ЦБ+3,12%)	20320/ 100%	20320	Безналичная форма	-	-

Операций со связанными сторонами за 2024 год не было.

В соответствии с протоколом №2023/1 общего собрания учредителей общества об учреждении Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строитель» от 10 октября 2023 года осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества переданы Обществу с ограниченной ответственностью «Дюна» (ОГРН 1236100026700, ИНН 6164142608) на основании договора № 1-СТ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 13 октября 2023 года.

Руководителем организации (лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица) является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЮНА"

В течение 2025 и 2024 годов Общество выплатило следующие вознаграждения управляющей компании:

2025г. – 360 тыс. руб.

2024г. – 285 тыс. руб.

12.20. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии приказом Минфина от 13.01.2023 № 4н, п. 1 ФСБУ 28/2023, информационное сообщение Минфина от 12.04.2023 № ИС-учет-44.

По результатам инвентаризации, проведенной на основании Приказа №1 от 01.12.2025 в период с 05 декабря 2025 года по 21 декабря 2025 года, излишек и недостачи не выявлено. Результаты инвентаризации утверждены Приказом №2 от 21.12.2025.

Инфляционный риск

Выражается в снижении реальной стоимости дебиторской задолженности при отсрочке или задержке платежей; увеличение процентов к уплате; увеличение стоимости закупаемых товаров и 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. Кроме того, отдельные страны, в том числе США, ввели новые санкции непосредственно в отношении ПАО «Ромашка» и компаний Группы Ромашка. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. 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.

ООО СЗ «СТРОИТЕЛЬ»

Директор ООО «ДЮНА»

20 февраля 2026 года



/Катанян Н.А. /

мп