

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных 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	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты природопользования	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения в арендованное имущество	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. 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	82 884	75 074	25 444
в том числе:			
Здания	57 872	60 587	4 578
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 417	836	1 104
Другие виды основных средств	23 595	13 651	15 781
Транспортные средства	-	-	3 981
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. 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	-	-	-

4.5. 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.	-	-	25 649	-	(18 686)	(1 487)	5 476	-
	За 2024 г.	-	-	51 009	-	(10 419)	(40 590)	-	-
в том числе: шлагбаум для парковки	За 2025 г.	-	-	267	-	(267)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	527	-	(527)	-	-	-
Система видеонаблюдения на автостоянке	За 2025 г.	-	-	126	-	(126)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	136	-	(136)	-	-	-
Оборудование (объекты основных средств)	За 2025 г.	-	-	1 487	-	-	(1 487)	-	-
	За 2024 г.	-	-	40 590	-	-	(40 590)	-	-
Оборудование к установке	За 2025 г.	-	-	23 770	-	(18 294)	-	5 476	-
	За 2024 г.	-	-	9 594	-	(9 594)	-	-	-
Кухонный гарнитур	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	162	-	(162)	-	-	-

Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	4 343	-	46 836	-	(28 068)	(18 768)	4 343	-
	За 2024 г.	4 343	-	109 958	-	(9 594)	(100 364)	4 343	-
в том числе: Теплотрасса	За 2025 г.	4 343	-	-	-	-	-	4 343	-
	За 2024 г.	4 343	-	-	-	-	-	4 343	-
Парковка ЖК Бродвей ЖД №5	За 2025 г.	-	-	28 068	-	(28 068)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Башенный кран Dahan QTZ125 H6015	За 2025 г.	-	-	18 768	-	-	(18 768)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Парковка ЖК Бродвей ЖД №2	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	23 752	-	(9 594)	(14 158)	-	-
ШЛАГБАУМ 1	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	121	-	-	(121)	-	-
ШЛАГБАУМ 2	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	121	-	-	(121)	-	-
ШЛАГБАУМ 3	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	121	-	-	(121)	-	-
ШЛАГБАУМ 4	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	121	-	-	(121)	-	-
ШЛАГБАУМ 5	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	121	-	-	(121)	-	-
Кухонный гарнитур	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	162	-	-	(162)	-	-
Нежилое помещение объединенное (пом. 1002,1003,1004)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	76 570	-	-	(76 570)	-	-
ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 349	-	-	(2 349)	-	-
Нежилое помещение объединенное (офис)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	4 663	-	-	(4 663)	-	-
Временные дороги, ограждения	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 857	-	-	(1 857)	-	-
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.	-	-	-	-	-	-	-	-

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	списано		проценты (включая доведение 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.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, 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	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	566 024	-	493 017	(662 845)	-	-	X	X	396 196	-
	За 2024 г.	454 856	-	768 044	(656 875)	-	-	X	X	566 024	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	535	-	-	-	(535)	-	-	-
	За 2024 г.	499	-	5 909	(6 408)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	33 719	-	30 792	(192 659)	-	-	175 048	-	46 900	-
	За 2024 г.	9 038	-	67 450	(42 768)	-	-	-	-	33 719	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	5 986	(5 986)	-	-	-	-	-	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	532 305	-	460 421	(468 917)	-	-	(174 513)	-	349 296	-
	За 2024 г.	445 319	-	687 430	(600 444)	-	-	-	-	532 305	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	1 269	(1 269)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	56 184	-	103 040	30	(52 528)	-	-	X	106 726	-
	3а 2024 г.	9 299	-	20 175	-	(5 530)	-	-	X	56 184	-

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 поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
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		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	518 665	-	-	(186 860)	-	-	331 805
	За 2024 г.	447 841	585 864	-	(515 040)	-	-	518 665
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	430 922	-	-	(111 217)	-	-	319 705
	За 2024 г.	345 402	575 264	-	(489 744)	-	-	430 922
Долгосрочные займы	За 2025 г.	87 743	-	-	(75 643)	-	-	12 100
	За 2024 г.	100 958	10 600	-	(23 815)	-	-	87 743
Безвозмездные поступления	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 481	-	-	(1 481)	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	78 282	12 140	-	(77 854)	-	-	12 568
	За 2024 г.	78 977	39 683	34	(40 412)	-	-	78 282
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	77 435	1 557	-	(77 435)	-	-	1 557
	За 2024 г.	71 272	39 343	-	(33 180)	-	-	77 435
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1	-	-	(1)	-	-	-
	За 2024 г.	-	1	-	-	-	-	1
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	3	-	-	-	-	-	3
	За 2024 г.	3	-	34	(34)	-	-	3
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	657	10 370	-	(344)	-	-	10 683
	За 2024 г.	7 426	339	-	(7 108)	-	-	657
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	180	-	(74)	-	-	106
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	186	33	-	-	-	-	219
	За 2024 г.	276	-	-	(90)	-	-	186
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	596 947	12 140	-	(264 714)	-	X	344 373
	За 2024 г.	526 818	625 547	34	(555 452)	-	X	596 947

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 поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-

8.3. 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.	237	602	524	-	315
	За 2024 г.	206	396	365	-	237
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	237	602	524	-	315
	За 2024 г.	206	396	365	-	237

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	538 554	824 110	-
в том числе:	538 554	824 110	-
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	535	3 897
Затраты на оплату труда	5 650	4 339
Отчисления на социальные нужды	1 155	799
Амортизация	964	2 000
Прочие затраты	471 879	694 287
Итого по элементам	480 185	705 323
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	98 871	(187 752)
Итого расходы по обычным видам деятельности	579 056	517 571

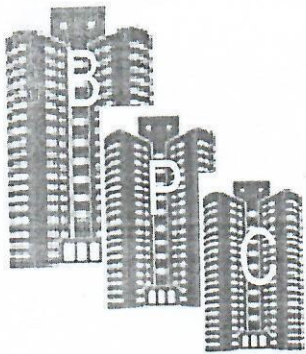
11. Государственная помощь

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.	-	-	-	-



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный Застройщик
«ВолгоградРегионСтрой»

400066 г. Волгоград ул. им. Скобывева д.5 оф 3-13 ИНН/КПП 3443096924/344401001
р/с 40702810708300000105 в ФИЛИАЛЕ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва
к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 тел/факс: (8442) 26-47-51
E-mail: volgogradrs@bk.ru

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ВолгоградРегионСтрой» (далее по тексту – Общество), форма собственности частная.

Общество было создано 12 февраля 2010г и именовалось Общество с ограниченной ответственностью «ВолгоградРегионСтрой».

Решением № 12 единственного участника от 01 октября 2020г было принято решение изменить наименование Общества на полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ВолгоградРегионСтрой» и сокращенное фирменное наименование ООО «СЗ «ВолгоградРегионСтрой».

Этим же решением было принято решение утвердить устав Общества в новой редакции.

ОГРН 1103443001111,

ИНН 3443096924, КПП 3444401001

Юридический адрес Общества: 400066, г. Волгоград, ул. Скобывева, дом 5.

Общество располагается по данному адресу на основании права собственности на нежилое помещение.

Бенефициарным владельцем Общества является Долганова Полина Александровна.

Единственным исполнительным органом Общества является директор Долганова Полина Александровна.

Средняя численность работающих сотрудников Общества за 2025 год составила 6 человек.

Размер уставного капитала Общества 12 500 рублей.

Основной вид деятельности, которое Общество осуществляло в 2025 году, это деятельность заказчика – застройщика (Код по ОКВЭД 71.12.2).

Дополнительный вид деятельности, которое Общество осуществляло в 2025 году, это сдача в аренду собственных нежилых помещений под офис (код по ОКВЭД 68.20.2)

Расчетные счета

Наименование банка	Остаток денежных средств на 31.12.2025 г (тыс. руб)
ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	35 347
ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) Депозит	150 000

Краткая характеристика видов деятельности, осуществляемых Обществом в 2025 г.

1. Общество в 2025 года завершило строительство жилого дома на объекте:
«Многоквартирные жилые дома в 124 мкр. Дзержинского района гор. Волгограда. 3 этап. Многоквартирные жилые дома №5,6 с наземной стоянкой. Этап 3.1. Многоквартирный жилой дом №5 с отдельно стоящей наземной стоянкой автомобилей открытого типа».
2. В 2025 году Общество ведет строительство жилых домов на объектах:
 - 1) Многоквартирные жилые дома в 124 мкр. Дзержинского района гор. Волгограда. 2 этап. Многоквартирные жилые дома №2,3,4 с наземными стоянками. Этап 2.2. Многоквартирный жилой дом №3 с отдельно стоящей наземной стоянкой автомобилей открытого типа.
 - 2) Многоквартирные жилые дома в 124 мкр. Дзержинского района гор. Волгограда. Этап 2. Многоквартирные жилые дома №2,3,4 с наземными стоянками. Этап 2.3. Многоквартирный жилой дом №4.
 - 3) Многоквартирные жилые дома в 124 мкр. Дзержинского района гор. Волгограда. 3 этап. Многоквартирные жилые дома №5,6 с наземной стоянкой. Этап 3.2. Многоквартирный жилой дом №6.
3. На основании договоров субаренды земельного участка №416-1 от 30.09.21 г и 418-1 от 30.11.2022 г, заключенных с ООО «СЗ «ИГС», Общество приобрело право субаренды земельных участков под застройку жилья.
На земельных участках Общество ведет строительство многоквартирных жилых домов. Строительство ведется подрядным способом. Заключаются договоры участия в долевом строительстве (далее по тексту ДДУ). Все договоры и соглашения заключаются в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
Денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве вносятся на счета эскроу.
Данные о средствах на эскроу-счетах в сумме 538 554 тыс.руб. отражаются в пояснениях к отчетности в разделе «Обеспечение обязательств».
4. Общество сдает в аренду собственные свободные нежилые помещения под офис.
Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ. (ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность")

Существенных отклонений от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 году не имелось.

2. «Информация о связанных сторонах»: в соответствии с ПБУ 11/2008

№	Полное наименование юридического лица	Юридический адрес	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны %
1	Общество с ограниченной ответственностью «Сити-Строй-Волгоград» ИНН 3442104587	г. Волгоград, ул. Скосырева, дом 5, офис 3-12	аффилированные лица (супруги)	0	0
2	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ИнвестГрад и Строй» ИНН 3444264106	г. Волгоград, ул. Скосырева, дом 5, офис 3-9	аффилированные лица (супруги)	0	0
3	Общество с ограниченной ответственностью «РЕИГА» ИНН 3444275041	г. Волгоград, ул. Скосырева, дом 5, офис 3-13	аффилированные лица (тот же учредитель)	0	0
4	Общество с ограниченной ответственностью Торговый Дом "ВолгоДом" ИНН 3444218396	г. Волгоград, ул. Скосырева, дом 5, офис 3-13	аффилированные лица (тот же учредитель)	0	0

1). Между Обществом и ООО «Сити-Строй-Волгоград» заключены следующие договоры:

- на разработку проектной документации для объектов капитального строительства. ООО «Сити-Строй-Волгоград» является главным проектировщиком по объектам Общества;

- на оказание услуг по выполнению функции технического заказчика. ООО «Сити-Строй-Волгоград» является техническим заказчиком на объектах капитального строительства Общества;

- на аренду нежилых помещений. ООО «Сити-Строй-Волгоград» арендует у Общества комнаты под офис;

- на аренду тепловой сети. ООО «Сити-Строй-Волгоград» арендует у Общества тепловую сеть для эксплуатации Котельной.

Общий объем выполненных проектных работ и оказанных услуг ООО «Сити-Строй-Волгоград» в адрес Общества в 2025 году составил 10 104 тысяч рублей.

Объем аренды, предъявленный Обществом в адрес ООО «Сити-Строй-Волгоград» в 2025 году составил 398 тыс. руб.

2). Между ООО «СЗ «ВолгоградРегионСтрой» и ООО «СЗ «ИГС» заключены следующие договоры:

- на аренду помещения под офис. ООО «СЗ «ИГС» является Арендатором и арендует помещение под офис у Общества. Объем начисленной аренды за 2025 г составил 294 тыс. руб.

- субаренды земельного участка. ООО «СЗ «ВолгоградРегионСтрой» является Субарендатором и арендует у ООО «СЗ «ИГС» земельные участки под строительство Многоквартирных жилых домов. Общий объем начисленной аренды за 2025 год составил 1 067 тыс. рублей.

- займа, где ООО «СЗ «ВолгоградРегионСтрой» является заемщиком. Остаток суммы займов составляет 12 100 тыс. руб.

3). Между ООО «СЗ «ВолгоградРегионСтрой» и ООО «РЕИГА» заключен договор на аренду помещения под офис. ООО «РЕИГА» является Арендатором и арендует помещение под офис у Общества. Общий объем начисленной аренды за 2025 год составил 11 тыс. рублей

4). Между ООО «СЗ «ВолгоградРегионСтрой» и ООО ТД «ВолгоДом» заключен договор на аренду помещения под офис. ООО ТД «ВолгоДом» является Арендатором и арендует помещение под офис у Общества. Общий объем начисленной аренды за 2025 год составил 11 тыс. рублей

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не выдавало обеспечений связанным сторонам по собственным обязательствам Общества.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не выдавало обеспечений третьим лицам по обязательствам связанных сторон.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не получало обеспечений перед третьим лицом в форме поручительства связанных сторон.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не получило обеспечений в форме залога имущества связанных сторон перед Обществом.

3. Информация о размере вознаграждений, выплаченных Обществом основному управленческому персоналу.

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения	
Суммы, подлежащие выплате директору Общества в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	2 334
- оплата труда за 2025 год	1 796
- оплата ежегодного оплачиваемого отпуска в отчетном периоде	154
- оплата командировочных расходов	24
- начисленные страховые взносы	360
- вознаграждение с учетом страховых взносов, подлежащих выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты	0
Долгосрочные вознаграждения	
В том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности, платежи по договорам добровольного страхования, иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности	0

4. Основные сведения об учетной политике

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

Приказом №14 от 31.12.2021г в Обществе утверждена учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатируемых предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Ежегодная переоценка объектов ОС по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Начисление амортизации по ОС ведется линейным способом.

Активы, которые удовлетворяют условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относятся к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Выручка в бухгалтерском учете признается методом начисления.

Учетная политика для целей налогового учета

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. № 1.

Амортизируемым имуществом признается имущество, объекты интеллектуальной собственности со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 рублей.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

При списании оценка материалов производится по средней себестоимости.

Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

Порядок учета доходов и расходов

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

В связи с возведением объектов долевого строительства, все расходы, в том числе затраты застройщика на МКД аккумулируются на счете 20.01 «Основное производство» по статьям затрат.

По деятельности, связанной со строительством МКД, Общество на стадии строительства не имеет доходов, так как все денежные средства в обязательном порядке аккумулируются на счетах эскроу.

Общество не может распоряжаться денежными средствами, размещенными на счетах-эскроу на протяжении всего строительства. Поэтому учитываются они на забалансовом счете 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» и не являются доходом Общества.

После завершения строительства, передачи квартир и нежилых помещений дольщикам по актам приема-передачи, будет сформирована выручка. Выручка определяется исходя из цены, установленной договором между Обществом и дольщиком, и отражена следующими проводками:

Дебет счета 76.09. «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» кредит счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с ОСНО».

После завершения строительства, расходы строительства в части расходов, приходящихся на объекты долевого строительства, учитываются в полном объеме и отражаются в бухгалтерском учете следующими проводками:

- с кредита счета 20.01 «Основное производство» в дебет счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с ОСНО».

Доходом Общества является экономия, в виде разницы между средствами, полученными в рамках долевого строительства, инвестирования и фактическими затратами на возведение объекта строительства.

Экономия (перерасход) учитывается в составе вперереализационных доходов (расходов) Общества. Налогооблагаемый доход (экономия) или налогооблагаемый расход (перерасход) определяется в целом по объекту (МКД) после завершения строительства. Моментом

определения финансового результата (экономии, перерасхода) определяется после завершения строительства и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Доходы от продажи квартир, оставшихся в распоряжении Общества и расходы, связанные с их строительством, учитываются в полном объеме и отражаются следующими проводками:

- Дебет счета 62.01. «Расчеты с покупателями и заказчиками» кредит счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с ОСНО».

Доходы и расходы от аренды учитываются ежемесячно на счетах 91.01 «Прочие доходы», 91.02 «Прочие расходы».

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы»).

Коммерческие расходы, накопленные на счете 44 «Расходы на продажу», на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу»).

5. Расшифровка строк отчета о финансовых результатах за 2025 год

Строка 2110 «Выручка» отражен доход на общую сумму 911 820 тыс.руб:

1. Сумма 194 377 тыс.руб- это выручка от реализации квартир, оставшихся в распоряжении Общества после завершения строительства Бродвей Ж.Д №5,
2. Сумма 40 700 тыс.руб – это выручка от реализации квартир Бродвей Ж.Д. №2,
3. Сумма 676 723 тыс.руб – это выручка от реализации квартир по ДДУ Бродвей Ж.Д. №5,
4. Сумма 20 тыс.руб – сумма корректировки по водоснабжению

Разница между БУ и НУ в сумме 676 743 тыс.руб. сложилась в результате того, что:

- после завершения строительства и передачи квартир дольщикам по акту-приема передачи была сформирована выручка в БУ, исходя из цены, установленной договором между обществом и дольщиками в сумме 676 723 тыс.руб, а в НУ доходом общества является экономия, в виде разницы между средствами, полученными в рамках долевого строительства, которая учитывается в составе внереализационных доходов.

- сумма дохода в БУ больше суммы доходов в НУ на 20 тыс.руб. – это доходы, начисленные в результате подачи корректировочного УИД от контрагента, на основании которой, была произведена корректировка суммы.

Строка 2120 «Себестоимость продаж» в бухгалтерском учете сумма 570 676 тыс. руб, а в налоговом учете сумма составляет 126 752 тыс.руб.:

1. Сумма 106 474 тыс.руб в БУ и в НУ сумма составляет 106 408 тыс руб - это себестоимость реализованных квартир, оставшихся в распоряжении Общества после завершения строительства Бродвей Ж.Д. № 5.

Разница в сумме 66 тыс.руб сложилась в результате формирования себестоимости м2 квартир в БУ и НУ, оставшихся в распоряжении Общества после окончания строительства.

2. Сумма 20 344 тыс.руб в БУ и НУ - это себестоимость реализованных квартир Бродвей Ж.Д. № 2,
3. Сумма 443 858 тыс.руб в БУ – это капитальные затраты на формирование себестоимости квартир дольщиков.

После завершения строительства и передачи квартир дольщикам по акту-приема передачи была сформирована себестоимость по БУ в сумме 443 858 тыс.руб.,

Строка 2100 «Валовая прибыль (убыток) сумма 341 144 тыс.руб.

Строка 2210 «Коммерческие расходы» отражены в бухгалтерском и налоговом учете коммерческие расходы на сумму 6 629 тыс. руб., в том числе:

- агентские услуги – 2 841 тыс.руб.,
- коммунальные расходы – 74 тыс.руб.,
- юридическое сопровождение – 1 164 тыс.руб.,
- реклама – 2 314 тыс.руб.,
- прочие расходы -236 тыс.руб.

Строка 2220 «Управленческие расходы» отражены в бухгалтерском и налоговом учете общехозяйственные расходы на сумму 1 751 тыс. руб., в том числе:

- амортизация ОС – 64 тыс. руб.,
- аренда земли – 22 тыс.руб.,
- налог на имущество – 1 336 тыс.руб
- прочие управленческие расходы - 329 тыс. руб.

Строка 2200 «Прибыль (убыток) от продаж сумма 332 764 тыс.руб.

Строка 2320 «Проценты к получению» в сумме 18 618 тыс.руб. отражены проценты, начисленные на размещенный в ВТБ банке депозит.

Строка 2340 «Прочие доходы» в сумме 77 556 тыс.руб. отражены:

- доходы, полученные от аренды ОС и нежилого помещения – 7 171 тыс.руб,
- доходы, связанные с реализацией основных средств, иного имущества – 69 744 тыс.руб,
- прочие доходы – 641 тыс.руб,

Прочие доходы Общества по БУ составили 77 556 тыс.руб., а в НУ составили 318 251 тыс руб. Доходы по БУ меньше чем доходы по НУ на 240 695 тыс. руб.

Разница между БУ и НУ сложилась:

- экономия по ДДУ начислена только в НУ в сумме 240 725 тыс.руб. После завершения строительства и передачи квартир дольщикам по акту-приема передачи. В НУ

доходом общества является экономия, в виде разницы между средствами, полученными в рамках долевого строительства и фактическими затратами на возведение объекта строительства. Экономия учитывается в составе внебюджетных доходов.

- при перерасчете налоговых пеней ИФНС в личном кабинете налогоплательщика был произведен возврат на НДС Общества излишне удержанной пени за предыдущие периоды. Была произведена корректировка НДС прочим увеличением сальдо на сумму 30 тыс.руб. в бухгалтерском учете.

- результат от продажи ОС отражается свернуто (п.44ФСБУ 6/2020): по строке 2340 «Прочие доходы» при получении дохода от продажи ОС. Доход составил 369 тыс.руб.

Строке 2350 «Прочие расходы» в БУ сумма 87 234 тыс. руб, а в ПУ 93 659 тыс.руб в том числе:

- амортизация ОС в БУ – 3 642 тыс.руб., ПУ -2 207 тыс.руб.

Разница между БУ и ПУ в сумме 1 435 тыс.руб.. Различные сроки начисления амортизации нежилого помещения из-за того, что в различные налоговые периоды Общество применяло различные системы налогообложения, а именно УСН и ОСНО, поэтому амортизация по ПУ меньше амортизации по БУ.

Также разница между БУ и ПУ сложилась при начислении амортизации на машино-места, не сдаваемых в аренду. (не используются для деятельности, направленной для получения дохода (ст. 256 НК РФ)).

- расходы, полученные от аренды ОС и нежилых помещений в БУ и ПУ –1 471 тыс.руб.

- прочие внебюджетные расходы БУ и ПУ – 894 тыс.руб.

- расходы, связанные с реализацией прочего имущества в БУ – 68 585 тыс.руб., а в ПУ - 68 556

Разница в сумме 29 тыс.руб сложилась в результате формирования себестоимости м2 имущества в БУ и ПУ, оставшихся в распоряжении Общества после окончания строительства.

- оплата труда в БУ - 427 тыс.руб., а в ПУ – 420 тыс.руб

Расходы по начисленной оплате труда в БУ меньше чем в ПУ на 7 тыс руб. Разница сложилась при начислении ежегодного отпуска за счет оценочных обязательств.

- услуги застройщика перераспределяемые БУ и ПУ – 12 215 тыс.руб. Это расходы, которые не увеличивают стоимость возводимого объекта. До окончания этапов строительства учитываются по 20.01 «Основное производство», а затем списываются по счет 91.02 «Прочие расходы» после завершения строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию одновременно с признанием дохода в виде экономии или перерасхода.

- Расходы, связанные с ликвидацией ОС в ПУ - 314 тыс.руб. Это расходы, связанные с ликвидацией временных сооружений после завершения строительства и при непригодном их использовании в дальнейшей деятельности Общества.

- Расходы, распределенные по ДДУ в ПУ – 7 582 тыс.руб.

После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и распределения всех затрат на жилой дом были произведены финишные работы по отделке. Сумму затрат Общество распределило пропорционально м2 всего жилого дома.

По данным бухгалтерского учета и отчета о финансовых результатах за 2025 год Общество получило прибыль в размере 341 704 тыс. руб.

В результате применения ПБУ 18/02, был рассчитан отложенный налог на прибыль, который составил сумму 169 тыс. руб.

Чистая прибыль по бухгалтерскому учету составила 256 085 тыс. руб

6. События после отчетной даты

События после отчетной даты:

1. начисление дивидендов за 2024 г в сумме 14 179 тыс.руб. Выплату дивидендов в 2025 г за счет чистой прибыли Общество произвело единственному участнику на основании решения.
2. выплата Обществом дивидендов 05.02.2026 г в сумме 7 002 тыс.руб. за счет чистой прибыли за 2025 г единственному участнику.

7. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы

Раскрытие информации осуществляется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденным Приказом МФ РФ от 13.12.2010 №167п.

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2025 г. не создается в виду отсутствия безнадежной (перереальной к взысканию) задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. резерв на оплату отпусков составляет 315 тысяч рублей. В Бухгалтерском балансе по строке 1540 «Оценочные обязательства» Общество отразило оценочные обязательства по оплате предстоящих отпусков (резерв на оплату отпусков).

Ввиду отсутствия МПЗ, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость (стоимость продажи) которых снизилась по состоянию на 31 декабря 2025 г., формирование резерва под обесценение материально-производственных запасов не производится.

У общества на отчетную дату нет незавершенных судебных разбирательств, разногласий с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет

8. Непрерывность деятельности

Финансовое положение ООО «СЗ «ВолгоградРегионСтрой» устойчиво.

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем в качестве застройщика и арендодателя. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.



М.П. Директор ООО «СЗ «ВолгоградРегионСтрой»

Долганова И.А.