

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода				
		На начало года		поступило	списано		текущей рыночной стоимости/резерв на под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
		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.	-	-	6 000	-	-	-	-	6 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
Займ выданный	За 2025 г.	-	-	6 000	-	-	-	-	6 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	6 000	-	-	-	-	6 000	-
	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	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. За 2024 г.	1 213 630 905 676	- -	8 903 4 586 750	(1 222 534) (4 278 796)	- -	- -	X X	X X	- 1 213 630	- -	
в том числе: Расходы на строительство жилого дома	За 2025 г. За 2024 г.	1 213 630 905 676	- -	8 903 4 586 750	(1 222 534) (4 278 796)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества и ограничений прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
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 конец периода					
		На начало года		поступило		погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	На конец периода					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления							по условиям договора	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	382 286	-	4 021	-	(381 889)	-	-	-	-	-	-	-	4 419	-	-	-
	За 2024 г.	112 617	-	382 120	-	(112 450)	-	-	-	-	-	-	-	382 286	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	311	-	-	-	(69)	-	-	-	-	-	-	-	242	-	-	-
	За 2024 г.	112 119	-	145	-	(111 953)	-	-	-	-	-	-	-	311	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	919	-	919	-	(919)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	380 900	-	1 415	-	(380 900)	-	-	-	-	-	-	-	919	-	-	-
	За 2024 г.	497	-	380 900	-	497	-	-	-	-	-	-	-	1 415	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	2 166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380 900	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 166	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	155	-	440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	596	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	155	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155	-	-	-
Итого	За 2025 г.	382 286	-	4 021	-	(381 889)	-	-	-	-	-	-	-	4 419	X	-	-
	За 2024 г.	112 617	-	382 120	-	(112 450)	-	-	-	-	-	-	-	382 286	X	-	-

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (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.	- 888 914	- (888 914)	- -	- -	- -	- -	
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	- 491 286	- (491 286)	- -	- -	- -	- -	
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	- 397 628	- (397 628)	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	154 133 329	(60 039) (111 962)	- -	- -	27 122 87 008	- -	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	153 133 271	(57 682) (111 904)	- -	- -	27 093 84 621	- -	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	2 357 58	(2 357) (58)	- -	- -	- 2 357	- -	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	29 -	- -	- -	- -	30 29	- -	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	87 008 1 022 243	(60 039) (1 000 876)	- -	- -	27 122 87 008	X X	

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	174 -	- -	- -	174 -
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	- -	174 -	- -	- -	174 -

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	34	36
Затраты на оплату труда	1 661	1 033
Отчисления на социальные нужды	378	236
Амортизация	-	-
Прочие затраты	15 295	175 681
Итого по элементам	17 368	176 985
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	61 252	(17 906)
Итого расходы по обычным видам деятельности	78 620	159 079

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ**  
**РЕЗУЛЬТАТАХ**

Организация:	ООО «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4»
Идентификационный номер налогоплательщика	6658552724
Форма собственности:	частная
Отчетная дата (число, месяц, год)	31.12.2025
Единицы измерения:	тыс. руб.

**1. Основные виды экономической деятельности**

Основные виды деятельности Общества в 2025 г.:

<b>ОКВЭД</b>	<b>Наименование вида деятельности</b>
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее - бухгалтерская отчетность) составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – директор. Директором общества являлся Комоликов Дмитрий Юрьевич.

Сведения об аудитор Общества: ООО «КИФ Аудит», член СРО Ассоциации «Содружество». Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций: ОРНЗ 12306122111, ОГРН 1236600019260, ИНН/КПП 6658562137/665801001

**2. Основные сведения о деятельности организации.**

ООО «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» с декабря 2024 года по июль 2025 года осуществляло передачу построенных объектов в многоквартирном жилом доме участникам долевого строительства.

Объект: "Жилая застройка в границах улиц Амундсена-Московская-Расковой. 4 этап строительства. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой в г. Екатеринбурге" введен в эксплуатацию в ноябре 2024 года. Строительство комплекса осуществлялось Обществом с марта 2023 по ноябрь 2024 г. Объект построен в срок согласно Разрешению на строительство № 66-41-65-2023 от 16.03.2023.

ООО «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» на этапе строительства заключал Договоры участия в долевом строительстве с участниками строительства. Средства участников долевого строительства поступали на счета эскроу в уполномоченном банке.

Работы осуществлялись за счет заемных средств и проектного финансирования (кредит ПАО Сбербанк).

Функции по реализации строительства объекта, в том числе организация строительства и строительный контроль, осуществляла специализированная организация.

Во втором полугодии 2025 года Обществом проводилась работа по устранению недостатков строительства, гарантийному ремонту.

Других видов деятельности в 2025 году предприятие не осуществляло.

### **3. Сведения об учетной политике.**

#### **3.1 Общие сведения**

Учетная политика Общества сформирована исходя из следующих допущений: имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временных фактов хозяйственной деятельности согласно п.5 ПБУ 1/2008.

Ответственным за организацию системы внутреннего контроля является директор Общества.

Бухгалтерский учет осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе на основании Федерального закона № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023, а также других действующих федеральных стандартов по бухгалтерскому учету. Бухгалтерский учет осуществляет специализированная организация.

В целях ведения бухгалтерского учета применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета (в разрезе синтетических и аналитических счетов), разработанный на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н. Существенной признается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за отчетный период. Показатель существенности составляет -5% от валюты баланса.

Общество применяет следующие допущения в отношении будущих событий, а также иных источников неопределенности оценок на отчетную дату:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материальных ценностей;
- резерв на обесценение основных средств и капитальных вложений;
- резерв на обесценение финансовых вложений;
- оценочное обязательство по оплате отпусков;
- элементы амортизации.

В связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», организация внесла изменения в Учетную политику на 2025 год. Были внесены изменения в части:

- представления бухгалтерской отчетности;
- утверждения формата пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **3.2. Основные положения Учетной политики.**

Учет основных средств ведется в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их к учету в качестве основных средств и стоимостью более 100 000 руб. отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе основных средств.

Метод начисления амортизации основных средств – линейный способ.

Общество осуществляет учет запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Учет материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии производится по средней себестоимости.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения

(погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты. К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или сроком обращения до 3-х месяцев.

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные (срок погашения до трех месяцев с даты их приобретения) высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п. 5 ПБУ 23/2011).

Выручкой в бухгалтерском учете является экономия застройщика, которая определена в момент передачи объектов строительства участникам строительства.

Расчет экономии Застройщика

Величина экономии по договорам участия в долевом строительстве определяется на конец каждого квартала в следующем порядке:

1) На основании договоров ДДУ определяется общая фактическая инвестиционная стоимость переданных за квартал участникам строительства помещений по каждому виду помещений (квартиры, машино-места, офисы, кладовки).

2) Определяется общая себестоимость переданных помещений, рассчитанная в соответствии с Учетной политикой организации, по каждому виду помещений пропорционально инвестиционной стоимости переданных помещений данного вида.

3) Определяется общая экономия по каждому виду переданных за квартал помещений путем вычитания из инвестиционной стоимости каждого вида помещений (п.1) соответствующей себестоимости (п. 2).

Для учета общехозяйственных расходов по деятельности организации используется счет 26 «Общехозяйственные расходы».

Счет 26 «Общехозяйственные расходы» предназначен для обобщения информации о расходах для нужд управления, не связанных непосредственно с оказанием услуг Застройщика.

Затраты, собранные в течение месяца на счете 26 «Общехозяйственные расходы», подлежат списанию в дебет счет 90.08.1 «Управленческие расходы».

Затраты, связанные с коммунальными расходами, понесенные по объектам долевого строительства, которые не учитываются на балансе Общества, но находятся на его содержании до подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, учитываются на счете 20 «Основное производство».

Затраты на агентское вознаграждение агенту, занимающемуся поиском участников долевого строительства, инвесторов учитывается на счете 20 «Основное производство» и списывается со счета 20 «Основное производство» на счет 90.02 «Себестоимость продаж» по мере передачи объектов строительства в конце отчетного периода. Списание агентского вознаграждения производится пропорционально инвестиционной стоимости переданных объектов, в отношении которых было выставлено агентское вознаграждение.

#### **4. Запасы.**

В состав запасов относятся расходы, связанные со строительством жилого дома и его содержанием до момента передачи участникам строительства. Расшифровка запасов приведена в Приложении № 6.1 к бухгалтерскому балансу.

## **5. Финансовые вложения.**

В составе стр. 1240 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса отражается займ выданный. Расшифровка финансовых вложений приведена в Приложении № 5 к бухгалтерскому балансу.

## **6. Дебиторская и кредиторская задолженность.**

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества. Расшифровка дебиторской задолженности приведена в Приложении № 7.1 к бухгалтерскому балансу. Расшифровка кредиторской задолженности приведена в Приложении № 8.1 к бухгалтерскому балансу.

## **7. Доходы и Расходы по обычным видам деятельности.**

Доходы Общества от обычных видов деятельности. представлены в отчете о финансовых результатах.

Информация о расходах по обычным видам деятельности приведена в Приложение 10 к бухгалтерскому балансу.

## **8. Информация по отчетным сегментам.**

ООО Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ12/2010 «Информация по сегментам».

## **9. Информация об участии в совместной деятельности.**

В течение 2025 года организация не имела совместной деятельности с другими хозяйствующими субъектами.

## **10. Государственная помощь**

Общество не получало государственную помощь в 2025г.

## **11. Информация об условных обязательствах, условных активах.**

Учётная информация организации не имеет данных об условных обязательствах, условных активах.

## **12. Информация о связанных сторонах**

Учредитель общества-бенефициарный владелец: Комоликов Дмитрий Юрьевич с размером доли в уставном капитале 100%.

Связанной стороной организации является единоличный исполнительный орган-директор Комоликов Дмитрий Юрьевич, в отчетном периоде ему производилась выплата заработной платы в сумме 966 тыс. руб., страховые взносы составили 207 тыс. руб.

По итогам финансового результата Общества 2024 года и полугодия 2025 года

(промежуточная бухгалтерская отчетность) единственному участнику общества в 2025 году были выплачены дивиденды в размере 369 330 тыс. руб., в том числе НДФЛ.

### **13. Информация о соблюдении принципа непрерывности деятельности**

Бухгалтерская отчетность отражает оценку руководства того влияния, которое оказывают экономические и политические условия Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества.

Руководство считает, что в настоящих условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока и руководство Общества не в состоянии предвидеть все варианты сценариев, которые могут повлиять на условия, в которых осуществляется деятельность Общества. Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации в стране и мире и предпринимает необходимые меры для предотвращения негативных последствий.

Общество не планирует прекращения каких-либо частей своей деятельности в течение 12 месяцев и в долгосрочной перспективе после отчетной даты.

У Общества отсутствуют намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой кредиторов в течение 12 месяцев и в долгосрочной перспективе после отчетной даты.

Общество рассматривает варианты осуществления новых проектов строительства жилых домов.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Информация о прекращаемой деятельности (ПБУ 16/02) отсутствует.

### **14. Информация о совершенных обществом крупных сделках**

В 2025 году обществом не заключались крупные сделки.

### **15. Информация о событиях после отчетной даты**

Общество не ожидает каких-либо событий после отчетной даты, которые смогли бы оказать существенное влияние на её отчетность за 2025 год.

### **16. Официальные курсы иностранных валют (доллар США, ЕВРО), установленные Центральным банком Российской Федерации для целей учета и таможенных платежей.**

В отчетном периоде операции в валюте не производились.

### **17. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности**

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности за отчетный период не было.

### **18. Информация по оценочным обязательствам**

Оценочные обязательства, признанные в связи с предстоящей оплатой отпусков, отражаются в бухгалтерском учете на счете 96 "Резервы предстоящих расходов" (п. 8 ПБУ 8/2010). Информация по начислению и использованию данного резерва приведена в

приложении к отчетности № 8.3 «Оценочные обязательства».

### 19. Расчеты по налогам.

С 01.01.2025 по 30.06.2025 г. общество находилось на упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения - доходы, уменьшенные на величину расходов. Ставка налога составляла 7%.

Налог по упрощенной системе налогообложения за налоговый период составил 29 206 тыс. руб.

В июле 2025 г. доходы общества превысили 450 млн. руб. и предприятие утратило право применения УСН.

С 01.07.2025 г. Общество находится на общей системе налогообложения.

Расчеты по налогу на прибыль организации формируются в бухгалтерском учете и раскрываются в бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Ставка налога на прибыль в 2025 году составила 25%.

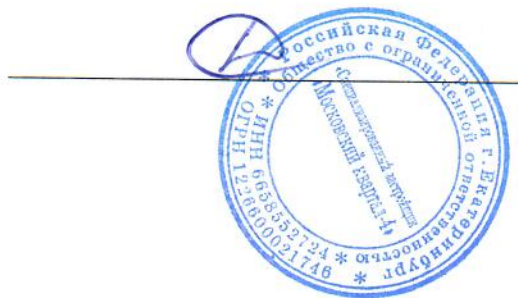
В части расчетов по налогу на прибыль организации раскрываются следующие данные (п. 25 ПБУ 18/02):

- Временные разницы в отчетном периоде не возникли, отложенный налог отсутствует,
- текущий налог на прибыль составил 3 644 тыс. руб.

### 20. Обязательства выданные и полученные

На 31.12.25 г. у предприятия нет выданных и полученных обязательств.

Директор



Д.Ю.Комоликов