

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "СТРАНА Т 2" за 2025 год

1. Общая информация

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРАНА Т 2".

Сокращенное фирменное наименование организации (на русском языке): ООО СЗ СТРАНА Т 2 (далее – Общество).

Место нахождения общества (почтовый адрес): 625005, Тюменская область, г.о. город Тюмень, г. Тюмень, ул. Газовиков, д.73, помещ. 9..

Юридический адрес: 625005, Тюменская область, г.о. город Тюмень, г. Тюмень, ул. Газовиков, д.73, помещ. 9..

Дата регистрации: 23.03.2022.

Регистрационный номер: 1227200004954.

Общество является юридическим лицом, форма собственности: Частная собственность.

ООО СЗ СТРАНА Т 2 создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Общество действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием.

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом Общества.

Численность работающих на 31.12.2025 года — 1 человек.

Высшим органом управления является Общее собрание участников.

Исполнительным органом Общества является Управляющий - индивидуальный предприниматель Бородин Андрей Александрович.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

Общество применяет общую систему налогообложения.

2. Основы представления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральных стандартов по бухгалтерскому учету, применяемых коммерческими организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству РФ, других нормативных актов и учетной политики Общества для целей бухгалтерского учета.

В случае наличия противоречий в нормативных актах по бухгалтерскому учету, касающихся правил оценки или признания активов или обязательств, подлежат применению правила, установленные конкретизированными (специальными) стандартами.

Если по конкретному вопросу в нормативных документах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, применяется способ, разработанный Обществом самостоятельно в соответствии с п. 7-7.4 ПБУ 1/2008.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Отчетный период с 01.01.2025 по 31.12.2025.

3. Основные принципы учетной политики

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета, разработана в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998г №34н, ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008г №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н, федеральными стандартами бухгалтерского учета, иными нормативными актами и рекомендациями в области бухгалтерского учета.

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

Бухгалтерский учет осуществляется организацией по договору на ведение бухгалтерского учета и предоставлению отчётности.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано (программа 1С), с использованием рабочего плана счетов.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится Обществом раз в год перед составлением годовой отчетности, в иных случаях, предусмотренных законодательством, регулирующими ведение бухгалтерского учета, а также по решению руководителя Общества.

Инвентаризация основных средств для целей составления годовой бухгалтерской отчетности проводится раз в три года.

- Допущения и оценочные суждения, использованные при подготовке бухгалтерской отчетности

При подготовке бухгалтерской отчетности Общество использует следующие профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств:

- элементы амортизации;
- оценка сроков аренды.

- Долгосрочные и краткосрочные активы и обязательства

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.

- Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам Общество относит следующие высоколиквидные финансовые вложения:

- депозиты, открытые в кредитных организациях до востребования, независимо от срока депозита;

- краткосрочные банковские векселя (срок погашения до 3-х месяцев и/или по предъявлении).

При формировании отчета о движении денежных средств в составе денежных потоков по оплате труда работников, помимо самих сумм оплаты труда, отражаются:

- удержанные из доходов работников по оплате труда и перечисленные в бюджет суммы НДФЛ;
- удержанные из оплаты труда работников и перечисленные взыскателям суммы по исполнительным листам, а также другие удержания;

- суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, начисленные с оплаты труда работников (ПФР, ФСС, ФОМС).

В отчете о движении денежных средств, кроме потоков, перечисленных в ПБУ23/2011, отражаются свернуто: - платежи поставщикам (подрядчикам) за вычетом возвращенных денежных средств (авансов); - поступления от покупателей (заказчиков) за вычетом возвращенных денежных средств (авансов); - другие платежи и поступления за вычетом возвращенных денежных средств.

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

В отчете о движении денежных средств платежи по аренде признаются в следующем порядке:

- платежи по договорам, не признаваемым объектами аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018, а также по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются денежными потоками от текущей деятельности по строке 4121 «поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» при осуществлении платежей;
- платежи по договорам, предмет аренды по которым учитывается как ППА, признаются:
 - о в части, относящейся на сумму погашения обязательства по аренде – (часть арендного платежа за вычетом начисленных процентов) денежными потоками от финансовой деятельности по коду 4329 «прочие платежи»;
 - о в части, относящейся к процентам – денежными потоками от текущей деятельности по коду 4123 «проценты по долговым обязательствам».

Общество признает всю сумму арендного платежа по аренде ППА в составе денежных потоков от финансовой деятельности в случае, если сумма начисленных процентных расходов в целом за отчетный год не превышает уровень существенности.

Общество признает несущественной сумму процентных расходов, если величина процентных расходов за отчетный год не превышает 10 % от общей суммы арендных платежей, произведенных за отчетный период

- Изменения и дополнения в учетную политику

С 01.01.2025 Общество начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». В результате сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за 2025 год приведены в сопоставимый вид, подробнее в п.4 настоящих пояснений.

С 01.04.2025 Общество начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Применение данного стандарта не оказало влияние непосредственно на показатели бухгалтерской отчетности.

Других изменений в Учетную политику на 2025 год, приводящим к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в отчетности, Обществом не вносилось.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРАНА Т 2"

- Отчетные периоды для промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности

Для составления промежуточной бухгалтерской отчетности является: 1 квартал, полугодие, 9 месяцев.

- Уровень существенности

Для целей формирования показателей бухгалтерской отчетности информация считается существенной и приводится в бухгалтерской отчетности обособленно, если ее пропуск или искажение может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующего раздела бухгалтерского баланса за отчетный год составляет не менее 10% (десяти процентов).

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приведет к искажению валюты баланса на 10% и более. С учетом качественной характеристики показателя бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

- Нематериальные активы

В качестве отдельных НМА не признаются объекты стоимостью ниже установленного лимита. Лимит стоимости отдельного объекта НМА определяется Обществом в размере более 100 000,00 руб. за единицу.

Затраты на приобретение (создание) объектов НМА стоимостью ниже установленного лимита учитываются в составе расходов текущего периода.

Амортизация по объектам нематериальных активов начисляется ежемесячно линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

НМА оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка нематериальных активов не проводится.

Срок полезного использования (СПИ) нематериальных активов устанавливается исходя из ожидаемого срока использования данного объекта, который определяется на основании распоряжения руководителя по представлению комиссии Общества, назначенной руководителем.

Объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, являются НМА с неопределенным СПИ. Общество проверяет такие НМА на возможность определения СПИ ежегодно в конце отчетного периода, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности.

Общество перед составлением бухгалтерской отчетности ежегодно проводит проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов НМА и проверку признаков обесценения НМА и капитальных вложений.

Общество проверяет НМА и капитальные вложения на их создание на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

- Основные средства, в т.ч. инвестиционная недвижимость, и 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 (далее – также ОС).

Земельные участки, в отношении которых выполняются условия признания в качестве ОС, признаются объектами ОС независимо от их стоимости.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода (аренда), признаются инвестиционной недвижимостью.

Основные средства, включая инвестиционную недвижимость, учитываются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств не производится.

Срок полезного использования основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока использования данного объекта, который определяется на основании распоряжения руководителя по представлению комиссии, назначенной руководителем Общества. В отношении всех объектов основных средств амортизация начисляется линейным методом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухгалтерского учета.

Общество перед составлением бухгалтерской отчетности ежегодно проводит проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств и проверку признаков обесценения основных средств и капитальных вложений.

Общество перед составлением бухгалтерской отчетности ежегодно проверяет ОС и капитальные вложения на обесценение в соответствии с положениями МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проводится проверка на обесценение.

- Запасы

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с их классификацией (по видам), исходя из способа использования в производстве продукции, выполнении работ, оказания услуг либо для управленческих нужд Общества.

К запасам, предназначенным для управленческих нужд, ФСБУ 5/2019 не применяется. К запасам, предназначенным для управленческих нужд, относятся материалы на содержание аппарата управления, включаемые в состав общехозяйственных расходов и учитываемые на счете 26 "Общехозяйственные расходы", в том числе, оргтехника сроком использования менее 12 месяцев, канцелярские товары, питьевая вода для аппарата управления.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев, стоимостью не более 100 000 руб., учитывается в составе расходов в момент осуществления, с последующим отражением на забалансовом счете.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, учитывается в составе расходов в момент осуществления.

Учет материальных ценностей, приобретенных организацией, производится по фактической себестоимости.

На отчетную дату Общество оценивает запасы по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Проверка наличия признаков обесценения запасов производится Обществом при проведении инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

- Финансовые вложения

К финансовым вложениям Общество относит: государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные/складочные капиталы других организаций; предоставленные другим Обществам процентные займы, депозитные вклады в кредитных организациях сроком более трех месяцев, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады по договору простого товарищества.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проверка на обесценение и расчет возможного резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, проводится Обществом один раз в год в конце отчетного года.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы с учетом.

К денежным эквивалентам Общество относит следующие высоколиквидные финансовые вложения:

- депозиты, открытые в кредитных организациях до востребования, независимо от срока депозита;

- краткосрочные банковские векселя (срок погашения до 3-х месяцев и/или по предъявлении).

Стоимость финансовых вложений, которые Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в бухгалтерском балансе по «Денежные средства и денежные эквиваленты».

- Расчеты по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)

Текущий налог на прибыль отражается на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии ПБУ 18/02. Расчет временных разниц осуществляется балансовым методом.

- Учет аренды по ФСБУ 25/2018

Учет при получении имущества в аренду

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

- на предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом.

Обществом арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течении срока аренды.

Учет при передаче имущества в аренду

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течении срока действия договора

Аренды.

- Особенности бухгалтерского учета долевого строительства

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Общество признает средствами целевого финансирования.

Затраты Общества, связанные со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, учитываются Обществом отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования.

Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров долевого участия, Организация отражает суммы поступивших денежных средств на основании информации от уполномоченного банка на забалансовом счете.

Суммы денежных средств по счетам эскроу, учтенные на забалансовом счете, списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации и отражаются в зачет обязательств перед уполномоченным банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями кредитного договора).

В случае расторжения договора участия в долевом строительстве при возврате денежных средств со счета эскроу участнику долевого строительства соответствующая сумма также списывается с забалансового счета.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о забалансовом учете движения денежных средств на счетах эскроу отражается в пояснениях (пояснительной записке) к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

При привлечении денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу, возникновение обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет организации или в зачет обязательств перед уполномоченным банком по целевому кредиту и процентов по нему (если это предусмотрено условиями договора с уполномоченным банком).

На момент регистрации договора участия в долевом строительстве обязательства Организации по договорам участия в долевом строительстве в бухгалтерском учете не отражаются.

В целях бухгалтерского учета Общество ведет учет затрат, связанных со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, с подразделением на затраты:

- по договорам генподряда, подряда, оказания услуг, которые непосредственно связаны с процессом осуществления строительства данных объектов, включая подготовительные работы (услуги);
- затраты, связанные выполнением Обществом функций застройщика.

Общество признает данные затраты как затраты, непосредственно связанные со строительством одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ (далее также – объекты строительства).

Учет затрат на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, принятых по договорам генподряда, подряда, оказания услуг, включая подготовительные работы (услуги), Общество осуществляет на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» с использованием отдельного субсчета 08.03 «Строительство объектов основных средств», с учетом следующего:

- аналитический учет по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств» ведется в разрезе каждого объекта строительства, в отношении которого получено разрешение на строительство, по элементам затрат;

- при учете расходов на строительство затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются в процентном соотношении согласно площади объектов строительства.

Остатки по субсчету 08.03. «Строительство объектов основных средств» на отчетную дату формируют подлежат признанию в бухгалтерском балансе в составе «Оборотных активов» организации по строке «Прочие оборотные активы».

Авансы выданные и НДС по незавершенному строительству отражаются в составе незавершенного производства.

По завершении строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию затраты Общества, учтенные на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств», формируют себестоимость объектов долевого строительства на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию. Общество формирует себестоимость в разрезе каждого объекта долевого строительства (себестоимость объекта долевого строительства).

В целях формирования полной себестоимости объекта долевого строительства, на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию, Общество формирует резерв предстоящих расходов на сумму затрат, непосредственно связанных со строительством объектов, которые Общество неизбежно понесет в будущем.

Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства отражаются в бухгалтерской (финансовой отчетности) по строке 1550 «Прочие обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса.

Дебиторская задолженность участников долевого строительства по оплате цены ДДУ отражается по строке 1230 «Дебиторская задолженность» раздела II «Оборотные активы бухгалтерского баланса».

Выручка (убыток) (экономия) определяется (рассчитывается) Обществом в целом по объекту строительства.

Моментом признания и отражения в бухгалтерском учете выручки (убытка) (экономии) признается последнее число месяца, в котором участникам долевого строительства по актам приема-передачи передано 100% объектов долевого строительства, но не позднее 12 месяцев с даты ввода в эксплуатацию объекта строительства.

Себестоимость строительства передаваемого объекта долевого строительства формируется исходя из себестоимости 1 м² соответствующего вида объекта долевого строительства (помещения, машино-места) и общей фактической площади объекта долевого строительства (помещения, машино-места).

Общая фактическая площадь объекта долевого строительства (помещения, машино-места) определяется по фактическим обмерам бюро технической инвентаризации (БТИ), произведенным по окончании строительства объекта.

Помещения, в отношении которых не были заключены договоры участия в долевом строительстве, подлежат оформлению в собственность Общества. Такие объекты Общество принимает к учету в составе готовой продукции.

4 . Информация о корректировке данных предшествующих отчетных периодов в бухгалтерской отчетности в связи с изменениями и дополнениями, внесенными в учетную политику Общества, исправлением существенных ошибок.

Существенных ошибок, предшествующих отчетному периоду, исправленных в отчетном периоде, и изменения сравнительных показателей бухгалтерской отчетности у Общества не имелось.

5. Комментарии к существенным показателям бухгалтерской отчетности

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРАНА Т 2"

5.1. Основные средства

В отчетности основные средства показаны по строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. Показатель строки «Основные средства» составил 473 тыс. руб.

Сравнительная информация о правах пользования активами, капитальных вложениях раскрыта в таблицах 5.1.1.«Наличие и движение прав пользования активами», 5.1.2.«Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 5.1.3.«Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)»:

В том числе:									
Здания	За 2025 г.	-	-	690	-	-	(690)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Проверка элементов амортизации основных средств по состоянию на конец 2025 года не выявила признаков несоответствия элементов амортизации условиям использования основных средств.

Организацией проведен тест на обесценение объектов основных средств. Признаков, свидетельствующих об обесценении, не выявлено. Необходимость изменения балансовой стоимости вследствие обесценения отсутствует.

5.2. Отложенные налоговые активы

По строке 1180 «Отложенные активы» бухгалтерского баланса отражены отложенные налоговые активы (ОНА), размер которых по состоянию на 31.12.2025 составляет 496 078 тыс. руб.

Показатель отложенных налоговых активов сформирован из вычитаемых временных разниц, образованных в связи с начислением в бухгалтерском учете в отчетном периоде арендных обязательств, различным начислением в бухгалтерском и налоговом учете прав использования программы для ЭВМ.

Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Убыток текущего периода			27 958 048,19	27 958 048,19		
Арендные обязательства			150 000		150 000	
Убытки прошлых лет	85 900 860,26		123 602,97		86 024 463,23	
Дебиторская задолженность			9 358,33		9 358,33	
Прочие расходы	225 211 536,35		184 682 697,26		409 894 233,61	

5.3. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» бухгалтерского баланса отражен показатель налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, размер которого составляет 183 тыс. руб.

Данный показатель сформирован из следующих данных:

Наименование показателя	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2025	На 31 декабря 2023
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	172 279,12	183 248,67	111 568,7
В том числе:			
НДС по приобретенным услугам	172 279,12	183 248,67	

5.4. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества, отражена по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. По состоянию на 31.12.2025 составляет 336 тыс. руб.

На конец отчетного периода дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за минусом величины резерва по сомнительным долгам.

Наличие и движение дебиторской задолженности приведены в таблице 5.4. «Наличие и движение дебиторской задолженности»:

5.4. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	42	-	329	-	(35)	-	-	-	336	-
	3а 2024 г.	-	-	42	-	-	-	-	-	42	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	42	-	288	-	(35)	-	-	-	294	-
	3а 2024 г.	-	-	42	-	-	-	-	-	42	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	4	-	-	-	-	-	4	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	37	-	-	-	-	-	37	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	42	-	329	-	(35)	-	-	X	336	-
	3а 2024 г.	-	-	42	-	-	-	-	X	42	-

5.5. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства и денежные эквиваленты Общество отражает в отчетности по сроке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса Обществом отражены денежные средства на расчетных счетах Общества в размере 11 тыс. руб.;

Наименование показателя	На 31 декабря 2025	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
Денежные средства и денежные эквиваленты	10 886,81	9 566,29	37 674,8
В том числе:			
Расчетные счета	10 886,81	9 566,29	37 674,8

У Общества не имеется денежных средств и их эквивалентов, которые по состоянию на 31 декабря 2025 г. (31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г.) не доступны для использования.

Информация о движении денежных средств изложена в Отчете о движении денежных средств.

5.6. Прочие оборотные активы.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены в том числе затраты Общества, связанные со строительством объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный Закон № 214-ФЗ).

Общество отражает затраты, связанные со строительством объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ обособленно, по отдельной строке «Незавершенное строительство».

Затраты, связанные со строительством указанных объектов, Общество учитывает на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств», субсчете 19КВ «НДС при строительстве», счете 60 и субсчете 60.02 «Прочие выданные авансы».

Наименование показателя	На 31 декабря 2025	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
Прочие оборотные активы, в том числе:	4 192 435 323,13	4 180 216 441,78	4 168 820 673,81
Расходы будущих периодов		15 441,65	12 559,68
Прочие выданные авансы	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Незавершенное строительство	4 180 396 629,45	4 168 162 306,45	4 156 769 420,45
НДС незавершенное строительство	2 038 693,68	2 038 693,68	2 038 693,68

5.7. Уставный капитал.

Размер уставного капитала Общества отражен по строке 1310 «Уставный капитал» бухгалтерского баланса. Размер уставного капитала Общества составляет **10 тыс. руб.** В течение отчетного периода размер уставного капитала не изменялся.

Владельцы долей имеют право голосования по всем вопросам повестки дня на общих собраниях Общества, на получение дивидендов, в порядке, определенном законодательством РФ и Уставом Общества, а также иные права, предусмотренные Уставом и законодательством РФ.

Номинальная стоимость долей в уставном капитале (на 31.12.2025 и на 31.12.2024) оплачена полностью. Номинальная стоимость долей, находящихся в собственности Общества – 100%.

Общество не имеет/не имело дочерние и зависимые общества.

5.8. Нераспределенная прибыль.

Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса. По состоянию на 31.12.2025 непокрытый убыток Общества составляет (1 487 816) тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 нераспределенная прибыль Общества составляла (933 340) тыс. руб.

В 2025 году непокрытый убыток общества составил (554 476) тыс. руб., совокупный финансовый результат периода составил (554 476) тыс. руб.

5.9. Заемные средства.

Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса. По состоянию на 31.12.2025 показатель составил 6 173 620 тыс. руб. На 31.12.2024 данный показатель составил 5 421 824 тыс. руб.

В данные показатели включены в том числе суммы целевого кредита, выданного Обществу уполномоченным банком для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Суммы процентов, причитающихся к оплате кредиторам по заемным обязательствам, в т.ч. подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов (ИА):

Наименование показателя	Начислено процентов	
	2025 г.	2024 г.
Сумма процентов, включенных в прочие расходы	(738 843) тыс.руб.	(573 158) тыс.руб.
Сумма процентов, включенных в стоимость ИА	-	-

Наличие и движение заемных средств Общества представлены в таблице «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» в пункте 5.12 настоящих пояснений к бухгалтерской отчетности.

Долгосрочные заемные средства Общества имеют следующие сроки погашения:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
От одного года до двух лет	1 240 000		1 488 163
От двух до пяти лет	4 933 620	2 158 892	1 985 005
Свыше пяти лет		3 262 932	1 363 112
Итого долгосрочных заемных средств	6 173 620	5 421 824	4 836 281

В 2025 году Общество не получало доход от временного размещения средств по полученным займам (кредитам).

На 31.12.2025 Общество имеет недополученные денежные средства по сравнению с условиями договоров займа в размере 2 562 785 тыс. руб.

Общество не осуществляло выпуск векселей, выпуск и продажу облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным вексям и облигациям не имеет.

5.10. Отложенные налоговые обязательства.

Информация об отложенных налоговых обязательствах (ОНО) Общества, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, отражаются по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Размер отложенных налоговых обязательств Общества составляет 143 тыс. руб.

Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Проценты по обязательствам				24 587,49		24 587,49
Основные средства				118 218,16		118 218,16

5.11. Прочие обязательства.

По строке 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражены обязательства Общества перед поставщиками и подрядчиками, обязательства по аренде, срок погашения которых превышает 12 месяцев, в размере 275 тыс. руб.

5.12. Кредиторская задолженность.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность Общества. Размер кредиторской задолженности Общества составляет 3 059 тыс. руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2023 отражена в составе «Прочие обязательства» по строке 1450 бухгалтерского. Долгосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 у Общества отсутствует.

Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

Наличие и движение кредиторской задолженности Общества приведены в таблице 5.12. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)»:

5.12. 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	3а 2025 г.	5 421 824	1 992 071	-	(1 240 000)	-	6 173 895	
	3а 2024 г.	4 836 761	685 543	-	(100 480)	-	5 421 824	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	480	-	-	(480)	-	-	
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	275	-	-	-	275	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	2 579 257	-	-	(1 240 000)	-	1 339 257	
	3а 2024 г.	2 679 257	-	-	(100 000)	-	2 579 257	
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	1 614 150	1 253 065	-	-	-	2 867 215	
	3а 2024 г.	1 501 765	112 385	-	-	-	1 614 150	
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	1 228 417	738 731	-	-	-	1 967 148	
	3а 2024 г.	655 259	573 158	-	-	-	1 228 417	
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	3 059	227	-	-	-	3 286	
	3а 2024 г.	3 059	-	-	-	-	3 059	
в том числе: Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	227	-	-	-	227	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	

Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	3 059					3 059
	За 2024 г.	3 059					3 059
Итого	За 2025 г.	5 424 883	1 992 298	(1 240 000)	X		6 177 181
	За 2024 г.	4 839 820	685 543	(100 480)	X		5 424 883

5.13. Условные обязательства и активы

По состоянию на отчетную дату отсутствует информация об условных обязательствах и активах, подлежащая раскрытию в настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы".

5.14. Выручка.

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов не денежными средствами.

5.15. Расходы по обычным видам деятельности

По строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены управленческие расходы в размере 367 тыс. руб.

Расшифровка управленческих расходов по элементам затрат приведена в таблице:

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Амортизация	217	-
Прочие затраты	150	398
Итого по элементам	367	398
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	367	398

5.16. Проценты к уплате.

По строке 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах отражена сумма начисленных за отчетный период процентов, подлежащих уплате по полученным кредитам и займам, в размере (738 843) тыс. руб.

В составе процентов к уплате Общество отражает:

Проценты к уплате	2025 г.	2024 г.
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	112	-
Проценты, начисленные по всем видам заемных обязательств	738 731	573 158
Итого проценты к уплате	738 843	573 158

5.17. Прочие расходы.

По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены расходы Общества, непосредственно не связанные с ведением его основной деятельности. Общий показатель строки 2350 «Прочие расходы» за отчетный период составляет (89) тыс. руб.

5.18. Налог на прибыль.

Показатель по строке 2411 «Текущий налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах отсутствует.

Отложенный налог на прибыль отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах и составляет 184 823 тыс. руб. Отложенный налог на прибыль отражает

информацию о суммарном изменении отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО), признанных в бухгалтерском учете за отчетный период.

Статьей 284 НК РФ с 1 января 2025 г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20%.

Расчет расхода по налогу на прибыль за 2025 год приведен в нижеследующей таблице:

Код	Показатель	Сумма
	Расчет показателя	
А	Прибыль до налогообложения	(739 299 161,64)
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	311 112 396,61
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода	496 078 055,17
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода	142 805,65
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
1	Отложенный налог на начало периода	311 112 396,61
	(Б) - (В)	
2	Отложенный налог на конец периода	495 935 249,52
	(Г) - (Д)	
3	Отложенный налог за отчетный период	184 822 852,91
	(2) - (1)	
4	Текущий налог на прибыль	
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	
5	Доход по налогу за отчетный период	184 822 852,91
	(3) + (4)	
6	Условный доход по налогу	184 824 790,41
	- (А) * 25%	
7	Постоянный налоговый расход	(1 937,5)
	(5) - (6)	
8	Чистая прибыль	(554 476 308,73)
	(А) + (5)	

6. Обеспечения обязательств и платежей выданные, полученные

По состоянию на 31.12.2025 размер выданных Обществом обеспечений обязательств составляет 216 968 тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРАНА Т 2"

Информация о полученных и выданных обеспечениях представлена в таблице:

6. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего			
Выданные - всего	216 968	216 968	
в том числе:			
БАНК ДОМ.РФ АО	216 968	216 968	

7. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010)» организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

На момент составления годовой отчетности у Общества отсутствуют события после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в бухгалтерской отчетности.

9. Непрерывность деятельности

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Страна Т 2 понесло чистый убыток в сумме 554 476 тыс. руб. за 2025 год и по состоянию на 31 декабря 2025 года его обязательства превысили общую сумму его активов на 1 487 806 тыс. руб. Чистые активы являются отрицательной величиной. Наряду с изложенным выше в Отчете о движении денежных средств отражены отрицательные денежные потоки от операционной деятельности в 2025 г. – 12 889 тыс. руб.

Убыток отчетного года (554 476тыс. руб.) и как следствие - отрицательный размер чистых активов на отчетную дату носят временный характер и обусловлены спецификой деятельности заказчика-застройщика. Организация планирует строительство жилого комплекса по адресу: Санкт-Петербург, Капсюльное шоссе, дом 44 продаваемой площадью квартир 300 тыс. кв. м с объектами социальной инфраструктуры. Реализация прав в рамках Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ планируется в срок до декабря 2029г. Условия договоров кредита/займа, сроки платежей по кредиторской задолженности Организацией соблюдаются, ковенанты имеются. У руководства Организации не имеется существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность на период не менее 12 месяцев после отчетной даты.

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, в течение не менее 12 месяцев после отчетной даты, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Общество не планирует прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

Однако невозможно предвидеть, как ситуация, связанная с ведением специальной военной операции, будет развиваться в будущем, и это создает неопределенность в отношении деятельности российского бизнеса в целом. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию. В настоящее

время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме. Руководство Общества считает, что чрезвычайная ситуация не скажется негативным образом на деятельности и финансовых показателях Общества в обозримом будущем. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

10. Информация о связанных сторонах

Организации (лица), которые способны оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество, способно оказывать влияние (связанные стороны):

С целью раскрытия информации по операциям Общества со связанными сторонами определены следующие группы связанных сторон (*выбрать и указать только свои группы связанных сторон*):

- основное общество – юридическое лицо, контролирующее Общество и распоряжающееся прямо или косвенно более 50% акций (долей) Общества;
- контролирующее лицо – физическое лицо, контролирующее Общество и распоряжающееся прямо или косвенно более 50% акций (долей) Общества;
- прочие связанные стороны – юридические лица, в которых контролирующее Общество лицо или преобладающие (участвующие) общества, прямо или косвенно владеют более 50% голосующих акций (долей). Так же юридические и физические лица, оказывающие значительное влияние на Общество, которые имеют возможность участвовать в принятии решений Общества, но не контролировать его;
- основной управленческий персонал - сотрудники прямо или косвенно, уполномоченные и ответственные за планирование, управление и контроль над деятельностью Общества, члены Совета директоров.

Связанными сторонами Общества являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для не коммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (<i>как в классификации выше</i>)	Характер отношений
Основное общество			
1	ООО «Элит Строй»	Юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами уставного капитала	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо; договоры займов, договор аренды
Физическое лицо, контролирующее Общество			
2	Бородин Андрей Александрович	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	Гайдуков Александр Олегович	Лицо является бенефициарным владельцем	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
Прочие			
4	АО ГК «СТРАНА» ИНН 7203567535	Является учредителем ООО «ЭлитСтрой». Доля участия в уставном капитале ООО «ЭлитСтрой» составляет 99,99%	организация контролирует или оказывает влияние на юридическое лицо

5	ООО СЗ «К2» ИНН 7204190698	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «К2» составляет 95%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
6	АО СЗ «Стройтранс № 1» ИНН 7203341834	ООО «Элит Строй» является единственным акционером АО СЗ «Стройтранс № 1» (владеет 100% акций в количестве 454 944шт, балансовая стоимость 437 212тыс. руб)	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
7	ООО СЗ «Зеленый мыс» ИНН 7203183521	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Зеленый мыс» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
8	АО СЗ ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ ИНН 7703071061	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
9	ООО СЗ «СТРАНА.Звездный» ИНН 7203503806	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.Звездный» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
10	ООО СЗ «На Минской» ИНН 7203275451	Доля участия ООО «Элит Строй» в СЗ «На Минской» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
11	ООО «Ириан» ИНН 7204108421	Учредителями ООО «Ириан» являются: Гайдуков А.О. (доля участия 50%), учредитель ООО «Элит Строй»	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
12	ООО «Городок» ИНН 7203312417	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Городок» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
13	ООО СЗ «Страна Эталон» ИНН 7203526962	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Эталон» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
14	ООО СЗ «Страна Ульянова» ИНН 9703059300	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Ульянова» составляет 100% (прекратило деятельность 04.03.2025 реорганизация общества в форме присоединения к ООО СЗ СТРАНА НАГАТИНО	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
15	АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» ИНН 7717007323	ООО «Элит Строй» является единственным акционером АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» (количество акций 1 267шт. балансовой стоимостью 182 058тыс.руб) (прекратило деятельность 04.03.2025г. реорганизация общества в форме присоединения к ООО СЗ СТРАНА НАГАТИНО.)	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
16	ООО СЗ «Страна Нагорная» ИНН 9703034680	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Нагорная» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
17	ООО СЗ «Страна Нагатино» ИНН 9703036744	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Нагатино» составляет 100% (прекратило деятельность 10.11.2025г реорганизация общества в форме присоединения к ООО СЗ СТРАНА СИТИ)	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
18	ООО СЗ «Страна Запад» ИНН 7203518337	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Запад» составляет 95%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
19	ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» ИНН 5009129424	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись

20	ООО СЗ «Страна Беринга» ИНН 7841094169	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Беринга» составляет 100%, с 04.09.2025г общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
21	АО «Озерная» ИНН 9729299441	ООО «Элит Строй» является единственным акционером АО «Озерная».(количество акций 85000шт , балансовой стоимостью 8 750 000тыс.руб)	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
22	ООО СЗ Страна Т1 ИНН 7203535396	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Т1» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
23	ООО СЗ «Страна Е1» ИНН 6685198381	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Е1» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
24	ООО СЗ «Иловайская» ИНН 9723259442	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Иловайская» составляет 90%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
25	ООО СЗ СТРАНА.МЕЛЬНИКАЙТЕ ИНН 9726011457	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна М2»(ООО СЗ СтранаМельникайте с 09.02.2023г) составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
26	ООО СЗ СТРАНА НОВОСИБИРСК ИНН 9703112561	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА НОВОСИБИРСК» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
27	ООО СЗ Страна М4 ИНН 9703112579	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА НОВОСИБИРСК» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
28	ООО «ЦФТ» ИНН 3666210422	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
29	ООО СЗ «Остров» ИНН 7801709497	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Остров» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
30	АО «Петроспирт» ИНН 7805002518	ООО «Элит Строй» является акционером АО «Петроспирт», акции в количестве 295 622шт, балансовая стоимость 2 805 529 тыс.руб., доля 91,495094	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
31	ООО СЗ «СТРАНА ЯРОСЛАВСКАЯ» ИНН 7203552105	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА ЯРОСЛАВСКАЯ» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
32	ООО СЗ «СТРАНА КОММУНИСТИЧЕСКАЯ» ИНН 7203552112	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА КОММУНИСТИЧЕСКАЯ» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
33	ООО СЗ «Страна Тополева» ИНН 6165204247	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.Тополевая» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
34	ООО СЗ «СТРАНА Е ПРУДЫ» ИНН 9703136266	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Е Пруды» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
35	ООО СЗ «СтранаОдесская» ИНН 9704204215	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна М8» составляет 100% (с 07.02.2025 ООО СЗ «Страна Одесская»)	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
36	ООО СЗ «Страна Е Маяковского» ИНН 9704204247	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Е Маяковского» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
37	ООО СЗ «Страна М10» ИНН 9704228022	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна М10» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись

38	ООО СЗ «СТРАНА СИТИ» ИНН 9704228030	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА СИТИ» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
39	ООО СЗ Страна М12 ИНН 9704254368	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА М12» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
40	ООО СЗ Страна72 ИНН 7203495922	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.72» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
41	ООО СТРАНА МАИП ИНН 9704220658	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
42	АО СЗ "ДЕМЕТРА" ИНН 7723010211	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
43	ООО «ЛОГИСТИК-СЕРВИС» ИНН 7724395116	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Логистик-Сервис» составляет 100%, с 26.12.2025г общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
44	ООО «ТЕХНИК» ИНН 7203485040	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
45	ООО «КАТРАН» ИНН 7203027040	Учредителем ООО «КАТРАН» является: Гайдуков А.О. (доля участия 100%), учредитель ООО «Элит Строй»	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
46	ООО «Управление Активами» ИНН 9704262432	Учредителем ООО «Управление Активами» является: Гайдуков А.О. (доля участия 100%), учредитель ООО «Элит Строй»	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
47	ООО «Заречная» ИНН 9723257251	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Заречная» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
48	ООО СЗ «Рижский-1» ИНН 9709128092	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
49	ООО СЗ «Рижский-2» ИНН 9709126627	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
50	ООО СЗ "РИЖСКИЙ-ЖК" ИНН 9709108579	Общий конечный бенефициар	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись
51	ООО «Эталонсервис» ИНН 4715033259	Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО «Эталонсервис» составляет 100% (прекратило деятельность 07.11.2025)	Хозяйственные операции в 2025 г. не осуществлялись

Информацию о связанных сторонах Организация раскрывает в соответствии с п.10 ПБУ11/2008.

Суммы операций за периоды 2025 и 2024 гг. и остатков по группам связанных сторон, а также суммы остатков по расчетам со связанными сторонами по состоянию на конец периода и на начало года указаны в таблицах ниже:

Операции со связанными сторонами	Приобретение товаров, работ, услуг	Займы полученные и % к уплате	Приобретение акций, долей в УК	Получение дивидендов)
За 2025 год				
Основное общество	360	1 253 065	-	-
Физическое лицо, контролирующее общество	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРАНА Т 2"

Итого:	360	1 253 065	-	-
За 2024 год				
Основное общество	360	251 405	-	-
Физическое лицо, контролирующее общество	-	-	-	-
прочие	-	-	-	-
Итого:	360	251 405	-	-

Остатки задолженности со связанными сторонами	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги			
<i>Основное общество, в т.ч.:</i>			
долгосрочная задолженность	-	-	480
краткосрочная задолженность	-	-	-
Задолженность по займам, полученным Обществом, включая проценты			
<i>Основное общество, в т.ч.:</i>			
долгосрочная задолженность	3 194 786	1 941 721	1 690 316
краткосрочная задолженность	-	-	-

По задолженности связанных сторон, в случае если Общество имеет оперативную возможность повлиять на результаты экономической деятельности должника, в том числе, на понуждение последнего совершить оплату, резерв по сомнительным долгам организацией не создается. На 31.12.2025 резервы по сомнительным долгам со связанными сторонами не формировались Обществом (аналогично на 31.12.2024, 31.12.2023). В 2025 году не производилось списания дебиторской задолженности связанных сторон нереальной к взысканию (аналогично за 2024 год).

Расчеты по операциям Общества со связанными сторонами производятся денежными средствами. Условия и сроки осуществления операций со связанными сторонами не отличаются от аналогичных операций с контрагентами, которые не являются связанными сторонами Общества.

Функции единоличного исполнительного органа исполняет Управляющий - индивидуальный предприниматель. За отчетный год вознаграждение управляющему по договору о передаче полномочий управляющему не выплачивалось.

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты), всего в том числе:		
—оплата труда (в т.ч. оплата отпуска, мед. обслуживания, коммунальных услуг и т.п.)		
—страховые взносы		
—вознаграждение за участие в органах управления		
Долгосрочные вознаграждения (подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты), всего в том числе:		
—вознаграждения по окончании трудовой деятельности		
—платежи по договорам добровольного страхования и договорам негосударственного пенсионного обеспечения		
—дивиденды		
—		

11. Прочие сведения

Организация приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- в отчетном периоде Организацией не производились расчеты в иностранной валюте;
- в отчетном периоде Организацией не осуществлялось исполнение обязательств путем зачета встречных однородных требований;
- совместная деятельность с другими организациями не ведется. Договоры доверительного управления имуществом не заключались;
- организация не получала государственную помощь или бюджетные ассигнования
- в отчетном периоде организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях;
- в отчетном периоде информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

Управляющий-индивидуальный
предприниматель

Бородин А.А.

10.02.2026г.

