

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.	-	-	-	-	-	

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/резерв на год 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		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		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.	854 830	-	196 706	(152 168)	-	X	899 368	-		
	За 2024 г.	741 635	-	390 847	(277 652)	-	X	854 830	-		
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	511	-	-	-	-	-	511	-		
	За 2024 г.	464	-	2 091	(2 045)	-	-	511	-		
Готовая продукция	За 2025 г.	433 493	-	-	(83 124)	-	-	350 359	-		
	За 2024 г.	603 954	-	145	(170 616)	-	-	433 483	-		
Товары	За 2025 г.	176 755	-	140 333	(69 000)	-	-	248 088	-		
	За 2024 г.	-	-	216 255	(39 500)	-	-	176 755	-		
Незавершенное производство	За 2025 г.	244 081	-	56 374	(44)	-	-	300 410	-		
	За 2024 г.	137 217	-	172 356	(65 491)	-	-	244 081	-		

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	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	307 860	307 860	-
в том числе: Дог.ипотеки по кредитной линии	307 860	307 860	-

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				списано				переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам		
		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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	173 900	-	278 219	-	(250 320)	-	-	-	-	-	-	-	-	201 800	-
	За 2024 г.	284 110	-	74 942	-	(185 151)	-	-	-	-	-	-	-	-	173 900	-
в том числе:																
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	21 021	-	23 432	-	(5 518)	-	-	-	-	-	-	-	-	38 935	-
	За 2024 г.	17 308	-	18 325	-	(14 612)	-	-	-	-	-	-	-	-	21 021	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	40 104	-	93 918	-	(132 026)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 995	-
	За 2024 г.	441	-	40 617	-	(954)	-	-	-	-	-	-	-	-	40 104	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	112 540	-	160 809	-	(112 540)	-	-	-	-	-	-	-	-	160 809	-
	За 2024 г.	264 218	-	15 764	-	(167 442)	-	-	-	-	-	-	-	-	112 540	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	236	-	60	-	(236)	-	-	-	-	-	-	-	-	60	-
	За 2024 г.	2 143	-	236	-	(2 143)	-	-	-	-	-	-	-	-	236	-
Итого	За 2025 г.	173 900	-	278 219	-	(250 320)	-	-	-	-	-	-	-	-	201 800	X
	За 2024 г.	284 110	-	74 942	-	(185 151)	-	-	-	-	-	-	-	-	173 900	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						На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	619 298 397 601	56 322 226 600	- -	(61 500) -	- -	(524 855) (4 903)	89 265 619 298	
в том числе:									
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	619 298	-	-	(61 500)	-	(557 798)	-	
Долгосрочные займы	За 2024 г. За 2025 г.	392 698 -	226 600 56 322	- -	- -	- -	- 32 943	619 298 89 265	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	4 903 532 124 773 058	- 96 510 191 217	- -	(156 799) (437 053)	- -	(4 903) 4 903	- 996 691 532 124	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	81 758 155 891	25 212 63 929	- -	(17 751) (138 062)	- -	- -	89 219 81 758	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	649 64 310	19 477 2 483	- -	(649) (66 144)	- -	- -	19 477 649	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	408 274 551 032	49 632 86 315	- -	(135 735) (229 072)	- -	- -	322 172 408 274	
Краткосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	5 987 -	16 5 987	- -	- -	- -	- (32 943)	5 987 -	
Краткосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	32 957 -	28 054 34	- -	(14) (444)	- -	4 903 -	32 957 2 022	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	2 432 1 759	2 796 2 139	- -	(2 124) (2 206)	- -	- -	2 432 -	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	67 65	1 653 152 832	- -	(1 651) (218 299)	- -	- -	67 1 085 956	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	1 151 422 1 170 659	417 817 417 817	- -	(437 053) (437 053)	- -	- -	1 151 422 1 151 422	

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.	96	88	(96)	-	88
	За 2024 г.	155	71	(131)	-	96
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	96	88	(96)	-	88
	За 2024 г.	155	71	(131)	-	96

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	446 604	574 971	472 907
в том числе:			
Залоговые обязательства по кредитной линии	446 604	574 971	472 907

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	69 000	41 545
Затраты на оплату труда	2 131	1 593
Отчисления на социальные нужды	433	345
Амортизация	994	3 126
Прочие затраты	53 374	167 292
Итого по элементам	125 933	213 900
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	110 934	(25 796)
Итого расходы по обычным видам деятельности	236 867	188 104

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО "Еврострой-УСП" за 2025 год,

включая основные положения учетной политики

1. Общие сведения

Основным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью "Еврострой-УСП" (ООО "Еврострой-УСП", далее по тексту «Общество») является деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2), а именно, реализация инвестиционных проектов от разработки концепции до сдачи объекта в эксплуатацию.

Общество зарегистрировано по адресу: 197110, Санкт-Петербург, ул. Вязовая, дом 10, литер А, пом./оф. 55-Н/216.

Почтовый адрес Общества: 197110, Санкт-Петербург, ул. Вязовая, дом 10, литер А, пом./оф. 55-Н/216.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7813242111 КПП 781301001.

Численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2025 составляет 3.0 человека.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор Кравцова Оксана Владимировна. Протоколом ВОСУ б/н от 24.05.2022 г. полномочия продлены до 24.05.2027 г. Бенефициарным владельцем Общества является Кравцова Оксана Владимировна (Доля в уставном капитале 100 %).

Ответственность за организацию внутреннего контроля несёт генеральный директор.

Критерием существенности, выбранным Обществом, является сумма свыше 5% величины активов.

В 2025 г. Общество реализовывало жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности компании, по адресу: Воскресенская наб., д.32, лит. А. В собственности Общества находятся 5 земельных участков по адресу: 188668, Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Лесколово, Ручьи, кад. №№ 47:07:0477001:107; 47:07:0477001:108; 47:07:0477001:106; 47:07:0477001:56; 47:07:0477001:25, приобретенных с целью реализации проекта малоэтажной жилой застройки.

Отчётным периодом является период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Подготовленная Обществом бухгалтерская отчетность дает представление об имущественном и финансовом положении организации, о его изменениях, а также финансовых результатах его деятельности.

Финансовые показатели для анализа за отчетный и предшествующие отчетному годы являются сопоставимыми.

2. Общая информация по бухгалтерской отчетности и учетной политике

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность за 2025 год была подготовлена в соответствии с федеральным и отраслевыми стандартами и основывалась на следующих документах:

- Федеральный Закон от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.10 г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34Н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организаций в РФ»;
- Положения по бухгалтерскому учету №№ ПБУ 1/2008 – ПБУ 24/2011;
- Федеральными стандартами бухгалтерского учета №№ ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»; ФСБУ 5/2019 «Запасы»; ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»; ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»; ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»
- Письмо Минфина РФ от 30.12.1993 г. № 160 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций»
- Концептуальными основами представления финансовой отчетности и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Основополагающими допущениями бухгалтерского учета являются непрерывность, постоянство и принцип начисления. Проводки по счетам бухгалтерского учета осуществляются в валюте Российской Федерации.

Денежные потоки отражены в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов на основании ПБУ 23/2011.

В процессе формирования финансовой отчетности Общество исходит из принципа приоритета содержания над формой. Числовые показатели платежей поставщикам/подрядчикам за материалы, работы, услуги в отчете о движении денежных средств включают суммы НДС в связи с преимущественно не облагаемой НДС деятельностью компании.

В соответствии с разделом 11 Учетной политики Общество формирует оценочные обязательства, связанные с предстоящей оплатой отпусков.

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончанием финансового года, Общество провело инвентаризацию статей баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года. По результатам инвентаризации не выявлено расхождений по статьям баланса и данными бухгалтерского учета и отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

Признание доходов

Общество признает доходы тогда, когда выполняются все критерии, предусмотренные ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.

Основными (обычными) видами деятельности организации являются деятельность застройщика в соответствии с законодательством РФ (к данному виду деятельности относятся доходы по всем сделкам, направленным на отчуждение на возмездной основе прав на помещения в строящихся/построенных объектах - по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, договорам купли-продажи).

Учет доходов ведется по видам деятельности в соответствии со справочником видов деятельности, при этом обособленно выделяются доходы от реализации покупных объектов недвижимости; от реализации объектов, являющихся готовой продукцией; доходы от сдачи собственного недвижимого имущества в аренду; доходы (экономия) по договорам участия в долевом строительстве; доходы (экономия) по инвестиционным договорам. Остальные доходы признаются прочими и учитываются на счете «Прочие доходы».

Момент возникновения доходов в бухгалтерском учете:

- доходы по сделкам, направленным на отчуждение недвижимости, принадлежащей организации - дата регистрации права собственности за покупателем (приобретателем).

Доходы от реализации недвижимого имущества отражаются в бухгалтерском учете при выполнении критериев признания доходов, в частности, переход права собственности к покупателю (не ранее даты регистрации права собственности за покупателем).

Доходы по депозитным вкладам начисляются в составе прочих доходов на конец каждого отчетного периода или на дату закрытия депозита в соответствии с условиями договора.

Признание расходов

Расходы Общества, связанные с получением доходов, учитываются в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В отчете о финансовых результатах Общество признает расходы с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов). Таким образом, до наступления периода, в котором выполняются критерии признания доходов, расходы учитываются Обществом в составе активов, так как представляют собою себестоимость услуги, которая не оказана потребителю.

Расходы на продажу и содержание объектов недвижимости, находящихся в собственности организации, предназначенных для продажи, до момента их реализации учитываются в составе расходов на продажу (счет 44).

Расходы на создание, обслуживание и содержание сайтов, предназначенных для рекламы конкретного инвестиционного проекта, учитываются в составе расходов на рекламу (собственных расходов застройщика).

Коммерческими расходами являются следующие расходы Общества: реклама, комиссии агентствам.

Расходы, накапливаемые на счете 20, квалифицируются как расходы застройщика, носят характер незавершенного производства и подлежат признанию в периоде формирования доходов от деятельности застройщика.

3. Основные средства

- Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя из суммы фактических затрат организации на их приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).
- Объекты недвижимости, приобретенные по договору купли-продажи, принимаются к учету в качестве основных средств (если данный объект обладает признаками, установленными ФСБУ 6/2020), на дату акта приема-передачи от продавца.
- Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к учету на дату подачи документов на государственную регистрацию. Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия к балансовому учету в качестве основных средств.
- При возникновении затрат, относящихся к приобретению одновременно нескольких объектов основных средств, в случае невозможности четко разделить пообъектно стоимость таких затрат, данные затраты распределяются на стоимость объектов основных средств пропорционально их стоимости на момент возникновения затрат.
- Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации, но не выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком по определению рыночной стоимости имущества (если иное не установлено федеральным законом).
- Ежемесячно производится начисление амортизации по основным средствам линейным способом в течение срока их полезного использования. Определение срока полезного использования определяется комиссией, утвержденной руководителем с применением нижнего предела, предусмотренного нормами положения Постановления Правительства РФ от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (с изменениями и дополнениями).
- При невозможности отнесения объекта основного средства к определенной группе ОС постоянно созданная и утвержденная руководителем комиссия определяет срок полезного использования, исходя из технических характеристик объекта и планируемым сроком его использования.
- По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на число месяцев эксплуатации данного имущества у предыдущих собственников.
- Активы стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ (п.5 ПБУ 6/01). Их стоимость переносится на затраты при принятии к учету. Контроль за их хранением и движением ведется на забалансовом счете МЦО4.
- Временные сооружения, которые будут использоваться при строительстве и предусмотренные сметной документацией на строительство, учитываются в составе основных средств в течение всего периода строительства.
- Затраты на проведение ремонтов основных средств признаются расходами отчетного периода, в котором они имели место. Резерв на ремонт основных средств не создается.
- После изменения первоначальной стоимости объекта основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации или частичной ликвидации в случае, если изменение характеристик основного средства не привело к изменению срока его полезного использования, определяется новая величина ежемесячных амортизационных отчислений.
- В том случае, если изменение первоначальной стоимости объекта основного средства привело к изменению его срока полезного использования, Организация определяет срок, в течение которого подлежит начислению амортизация по этому объекту. Срок определяется как разность между количеством месяцев нового срока полезного использования и количеством месяцев, в течение которых осуществлялось начисление амортизации по этому объекту (включая месяц, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта).
- Начисление амортизации, исходя из величины амортизационных отчислений, начинается с месяца, следующего за месяцем изменения стоимости основного средства
- Полученные в аренду ОС учитываются за балансом счета 001, в оценке, принятой в договоре аренды. В случае отсутствия оценки в договоре, ОС учитываются по стоимости, определенной исходя из годовой суммы аренды по договору аренды.
- Объекты основных средств не подлежат переоценке.

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе основных средств Общества учитывается офисная мебель и нежилое помещение, сдаваемое в аренду.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в Разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4. Нематериальные активы

Приобретаемые Организацией активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве нематериальных при одновременном выполнении условий, установленных п. 3,4 ПБУ 14/2007.

Нематериальные активы учитываются по стоимости приобретения и создания, включающие затраты, производимые предприятием до момента передачи объекта в эксплуатацию.

Амортизация нематериальных активов начисляется ежемесячно линейным способом исходя из норм, исчисленных на основе срока их полезного использования.

В составе нематериальных активов по состоянию на 31.12.2025 г. учтены логотипы клубных домов, а также сайт комплекса «Приоритет» общей стоимостью на сумму 1 648 тыс. руб. Амортизация по данным нематериальным активам исчислена в полном объеме.

Движение в течение отчетного периода нематериальных активов отсутствовало.

Информация о наличии и движении нематериальных активов раскрыта в Разделе 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов Общество учитывает затраты капитального характера в строительство объектов недвижимости, возводимых за счёт средств, привлекаемых в качестве целевых кредитных заимствований, по адресу: 188668, Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Лесколово, Ручьи и по адресу: 197022, Санкт-Петербург, ул. Попова, д.1. По состоянию на 31.12.2025 объем капитальных вложений составил 654 846 тыс. руб.

6. Запасы

В составе запасов Общество учитывает:

- текущие расходы Общества, формирующие себестоимость услуг застройщика, покрываемые суммой вознаграждения, которая определяется по окончании строительства;
- готовую продукцию в виде сформированной себестоимости строительства отдельных помещений, предполагаемых к реализации по договорам купли-продажи;
- товары для перепродажи в виде приобретенных помещений по адресу: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д.1;
- запасы стройматериалов.

Учёт запасов, предназначенных для осуществления Обществом текущей деятельности, осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утверждённым Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н. Организация применяет ФСБУ 5/2019 начиная с 01 января 2021 года перспективно.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, в частности:

- суммы, уплаченные или подлежащие оплате в соответствии с договором поставщику (продавцу, подрядчику);
- затраты по доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в состав инвестиционного актива;
- иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

При отпуске, отгрузке, списании запасов оценка производится по средней себестоимости. Указанный метод предполагает расчет себестоимости единицы учета запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их

количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода (месяц) и поступивших запасов в течение данного периода.

Резерв под обесценение запасов на 31.12.2025 не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отраженные в составе дебиторской задолженности отсутствуют.

Информация по движению запасов раскрыта в Разделе 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- авансы, выданные поставщикам/подрядчикам в соответствие с договорными обязательствами в сумме 38 935 тыс. руб.;
- задолженность инвесторов по оплате цены предварительных договоров купли-продажи объектов недвижимого имущества – 160 787 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями в сумме 1 995 тыс. руб.
- прочая дебиторская задолженность – 82 тыс. руб.

На 31.12.2025 дебиторская задолженность является краткосрочной в связи с тем, что предполагается её погашение в течение 2026 года.

Информация по наличию и движению дебиторской задолженности в течение 2025 года раскрыта в Разделе 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

8. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составляет 20 тыс. руб., величина добавочного капитала составляет 200 тыс. руб. В 2025 г. их величина не менялась.

Нераспределенная прибыль

По итогам деятельности за 2025 год Обществом получена чистая прибыль в размере 703 тыс. руб. Размер нераспределенной прибыли на 31.12.2025 г. составил 394 638 тыс. руб.

9. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Налог на прибыль формируется в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 19.11.2002г. №114н. (в ред. Приказов Минфина РФ от 11.02.2008 N 23н, от 25.10.2010 N 132н, от 24.12.2010 N 186н).

По итогам работы за 2025 г. Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 961 тыс. руб. Текущий налог на прибыль за 2025 год исчислен в сумме 262 тыс. руб., ставка по налогу на прибыль – 25%. Изменение отложенных налоговых активов (признание) составило 5 тыс. руб. Чистая прибыль за 2025 г. составила 703 тыс. руб.

10. Обязательства

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе обязательств Общества, платежи по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- расчеты с поставщиками/подрядчикам в сумме 89 219 тыс. руб.;
- расчеты по налогам, взносам, сборам в сумме 2 022 тыс. руб.;
- полученные от покупателей авансы в сумме 19 477 тыс. руб.;
- расчеты с прочими кредиторами в сумме 322 172 тыс. руб.;
- расчеты по кредитным заимствованиям в сумме 563 801 тыс. руб.

В составе обязательств, платежи по которым ожидаются по истечении 12 месяцев после отчетной даты, учтены привлеченные заемные средства в сумме 89 265 тыс. руб.

Информация о состоянии расчетов и сроках погашения по кредитам и займам представлена в таблице 1.

Таблица 1

№ n/n	Кредитор/займодавец	Номер договора	Сумма задолженности с учетом процентов в тыс.руб. на 31.12.2025	Срок погашения
1	Кравцова Оксана Владимировна	Договор б/н от 23.06.2022	5 548	30.06.2027
2	ЕВРОСТРОЙ ООО	Договор №2024/12-25 от 25.12.2024	83 717	25.12.2027
3	ПАО СКБ Приморья Примсоцбанк	Дог.КЛ №1-0119-24-0020 от 12.09.2024	165 100	11.09.2026
4	ПАО Банка ВТБ	СНЛ/060423-384556 от 11.09.2023	398 701	30.12.2026

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Информация о наличии и движении кредиторской задолженности раскрыта в Разделе 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

11. Доходы и расходы

Основным видом выручки организации является доход, полученный от реализации готовых объектов недвижимого имущества по адресу: Санкт-Петербург, Воскресенская наб., д.32, лит. А в сумме 233 908 тыс. руб., по адресу: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д.1 в сумме 29 000 тыс. руб.

В показателе себестоимости в 2025 году в сумме 236 867 тыс. руб. отражены стоимость проданных помещений и затраты по содержанию застройщика, приходящиеся на данные объекты.

Остальные доходы признаются прочими. В частности, объем процентного доходов от размещения свободных денежных средств на депозитных счетах в 2025 году составил 1 095 тыс. руб.

Прочими расходами признаны суммы начисленных процентов по кредитным договорам и договорам займа в размере 329 тыс. руб., штрафные санкции по условиям договоров в сумме 70 тыс. руб., прочие расходы составили 430 тыс. руб.

12. Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства

Условные обязательства, указанные в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», в том числе неоконченные судебные разбирательства, в которых Общество является стороной, на отчетную дату отсутствуют.

Оценочные обязательства формируются Обществом в соответствии с нормами ПБУ 8/2010, утвержденного Приказом Минфина РФ 13.12.2010 г., на основании резерва ежегодных отпусков в сумме 88 тыс. руб.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный период представлена в Разделе 8.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

13. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

- Кравцова Оксана Владимировна, владеющая 100% доли в УК Общества, Генеральный директор, бенефициар;

По состоянию на 31.12.2025 г. взаимоотношения со связанными сторонами следующие:

- Задолженность Общества перед Кравцовой О.В. на основании договоров займа с учетом начисленных процентов составляет 5 548 тыс. руб.; на основании расторжения ПДКП квартиры №30/ВСК32 от 27.03.2024 в сумме 49 532 тыс. руб.; на основании ПДКП квартиры №31/ВСК32 от 11.11.2025 в сумме 100 300 тыс. руб.; на основании ДКП квартиры от 27.06.2025 в сумме 5 000 тыс. руб.

Указанная задолженность не является просроченной.

Перечень связанных сторон представлен в таблице 2:

Таблица 2

№ п/п	Связанная сторона	ИНН	Участник	Доля участия в %	Генеральный директор	Основание признания связанной стороной
1	Кравцова Оксана Владимировна	781429255150				пп.1 п. 1 ст. 9; пп.2 п.1 ст.9 Ф3 №135-ФЗ «О защите конкуренции»
2	Кравцов Валерий Геннадьевич	470305668422				пп.7 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
3	ООО «Еврострой»	4703122779	Кравцова О.В.	100	Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
4	ООО «СЗ «ЕВРОСТРОЙ МСК»	9714067141	Кравцова О.В.	100	Михайлов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
5	ООО «БАЛТРАНЗИТ»	7842006567	Кравцова О.В.	100	Михайлов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
6	ООО «Экобалт»	7810260828	Кравцова О.В.	100	Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
7	ООО «ПРОФСТРОЙ»	7801698213	Кравцова О.В.	100	Михайлов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
8	ООО «Привилегия»	7813256153	Кравцова О.В.	100	Михайлов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
9	ООО «Еврострой-2»	7814076330	Кравцова О.В.	101	Перкаль-Проворная В.Д.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
10	ООО «Еврострой Брокер»,	7813684159	Кравцова О.В.	100	Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
11	ООО «ВЕСК»	7811151660	Кравцова О.В.	100	Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
12	ООО «Привелегия»	7813256153	Кравцова О.В.	100	Михайлов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
13	ТСЖ «Олимпийская деревня»	7813316525			Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
14	ТСЖ «Мадонна Бенуа»	7813678250			Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
15	ТСЖ «Эспер Клуб»	7813650424			Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
16	ИП Кравцова О.В.	781429255150			Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 Ф3 от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»

Сумма заработной платы управленческому персоналу (Генеральному директору) за 2025 год составила 144 тыс. руб.

14. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

В 2025 г. чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не выявлено.

15. Информация о событиях после отчетной даты

В 2025 году продолжали действовать пакеты санкций в отношении компаний и физических лиц, связанных с военным и оборонным комплексом России, а также представителей судебной и местной власти, расширен список товаров, запрещенных к ввозу в Российскую Федерацию.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

16. Риски хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено: финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам.

16.1 Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Генеральный директор Общества анализируют и утверждают политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

16.2 Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

16.2.1 Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски. Статьи баланса Общества, подверженные рыночному риску, прежде всего, включают в себя кредиты и займы, денежные средства и депозиты.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, приобретает товары только в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

16.2.2 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках.

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности как низкую.

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Статья	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Дебиторская задолженность	201 800	173 900
Денежные средства и денежные эквиваленты	154	21 928

16.2.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам.

Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой.

16.3 Становые и региональные риски

Общество осуществляет деятельность в Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от дальнейших экономических реформ, развития административной, налоговой и правовой инфраструктуры, а также от предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики. Политическая ситуация в стране является относительно нестабильной из-за санкций, вводимых против России некоторыми странами и общей геополитической ситуации в стране. Это в свою очередь оказывает негативное влияние на российскую экономику в целом. В частности, это выражается в нестабильности российского рубля и необходимости проведения экономических, налоговых, политических и прочих реформ.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество

осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

16.4 Правовые риски.

16.4.1 Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Налоговое законодательство Российской Федерации допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество следит за изменениями налогового законодательства и уделяет внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области. Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием соответствующих операций.

16.4.2 Репутационные риски.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его заказчиков вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом услуг и соблюдении сроков оказания услуг. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

У Общества нет намерений и необходимости ликвидировать или существенно сокращать свою хозяйственную деятельность. Общество в состоянии отвечать по своим обязательствам в обозримом будущем, как минимум в течение 12 месяцев.

17. Информация по сегментам

В 2025 году Отчетных сегментов не выделено.

18. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде у Общества отсутствует деятельность, которую необходимо раскрывать согласно п.4 ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности».

Генеральный директор

02.03.2026



Кравцова О.В.