



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

"ЭКСПЕРТ"

ОФИС: г. Владивосток, ул. Першицкая, 10, офис 402
АДРЕС: 690106, г. Владивосток, ул. Першицкая, 10 - 402

Тел./WhatsApp: +7 (423) 242-91-78, +7 (914) 791-4715
E-mail: office@afexpert.ru Web-site: http://afexpert.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ВОСТОЧНЫЙ ЛУЧ»
за 2025 г.**

г. Владивосток, 2026 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Восточный ЛУЧ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» (ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»), ОГРН 1162536071290, 690002, Приморский край, город Владивосток, проспект Красного Знамени, дом 59, этаж 9 офис 19, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 г.;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2025 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2025 г.;
 - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2025 г.;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимые к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пункт 11 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором раскрыт факт того, что у Общества имеет место наличие отрицательных денежных потоков от текущих операций за январь-декабрь 2025 года в размере 1 234 397 тыс. руб.

Данное обстоятельство указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной

ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» продолжать непрерывно свою деятельность. Вместе с тем, руководство Общества не планирует прекращение деятельности в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Тарасова Елена Юрьевна
Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21206003850)

Калина Елена Викторовна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21206005920)

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»
(ООО «АФ «Эксперт»),
ОГРН 1022501285894,
690106, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402,
ОРНЗ 11206005985.

Дата аудиторского заключения
«19» марта 2026 года

Всего сброшюровано 48 листов

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"	по ОКПО	03048846
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2543097430
Организационно-правовая форма: Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 690002, Приморский край, Владивосток г, Красного Знамени пр-кт, дом 59, офис 19		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	2536047685
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1022501285894

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников ООО "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

		Коды
	Форма по ОКУД	0710001
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31 12 2025
Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	03048846
Организация: "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"	по ОКЕИ	384
Единица измерения тыс. руб.		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
4.1	Нематериальные активы	1110	32 151	11 883	4 390
4.2	Основные средства	1150	82 589	40 848	40 170
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.8	Отложенные налоговые активы	1180	36 210	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	4 937
	Итого по разделу I	1100	150 950	52 731	49 497
	II. Оборотные активы				
4.3	Запасы	1210	1 585 475	2 186 149	540 375
4.4	Дебиторская задолженность	1230	2 087 361	4 454 056	2 040 243
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.5	Денежные средства и денежные	1250	68 515	122 989	203 525
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 741 351	6 763 194	2 784 143
	БАЛАНС	1600	3 892 301	6 815 925	2 833 640

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
4.6	Уставный капитал	1310	12	12	12
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(144 754)	(64 599)	(7 950)
	Итого по разделу III	1300	(144 742)	(64 587)	(7 938)
	IV. Долгосрочные обязательства				
4.7	Заемные средства	1410	210 804	935 706	970 739
4.8	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 992	-	-
4.10	Оценочные обязательства	1430	19 920	3 026	3 026
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	186 715	3 372 697	1 810 973
	Итого по разделу IV	1400	432 431	4 311 429	2 784 738
	V. Краткосрочные обязательства				
4.7	Заемные средства	1510	1 491 669	2 394 634	-
4.9	Кредиторская задолженность	1520	1 944 299	68 185	32 484
	Обязательство по аренде	1520	6 829	5 974	3 564
4.11	Доходы будущих периодов	1530	149 569	89 994	-
4.10	Оценочные обязательства	1540	12 246	10 296	20 792
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 604 612	2 569 083	56 840
	БАЛАНС	1700	3 892 301	6 815 925	2 833 640

Генеральный директор

(наименование должности)

Дарьинский Владислав Викторович

(расшифровка подписи)

17 февраля 2026 г.



**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата			0710002		
31	12	2025			
(число, месяц, год)			03048846		
			384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"
 Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
5.1	Выручка	2110	416	26 061
5.2	Себестоимость продаж	2120	(990)	(19 802)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(574)	6 259
	Коммерческие расходы	2210	(73 877)	(39 471)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(74 451)	(33 212)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(3 645)	(2 510)
5.3.1	Прочие доходы	2340	68 148	-
5.3.2	Прочие расходы	2350	(91 426)	(20 927)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(101 374)	(56 649)
	Налог на прибыль организаций	2410	21 218	0
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	0	0
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	21 218	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(80 156)	(56 649)

Форма 0710002 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(80 156)	(56 649)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

Дарьинский Владислав Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 февраля 2026 г.



**Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.**

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2025
03048846		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
7	На 31 декабря 2023 г.	3100	12	-	-	-	-	(7 950)	(7 938)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	12	-	-	-	-	(7 950)	(7 938)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
7	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(56 649)	(56 649)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	12	-	-	-	-	(64 599)	(64 587)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	12	-	-	-	-	(64 599)	(64 587)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	12	-	-	-	-	(64 599)	(64 587)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
7	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(80 156)	(80 156)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	12	-	-	-	-	(144 754)	(144 742)

Генеральный директор

(наименование должности)

Дарьинский Владислав Викторович

(расшифровка подписи)

17 февраля 2026 г.



**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Восточный ЛУЧ"
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата			0710005		
(число, месяц, год)			31	12	2025
по ОКПО			03048846		
по ОКЕИ			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	544 499	34 800
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	666	25 845
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
6.1	прочие поступления	4119	543 833	8 955
	Платежи - всего	4120	(1 778 896)	(2 449 279)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 211 843)	(1 957 195)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(379 071)	(129 812)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
6.2	прочие платежи	4129	(187 982)	(362 272)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 234 397)	(2 414 479)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	59 576	89 993
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	59 576	89 993
	Платежи - всего	4220	(42 099)	(60 429)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(42 099)	(60 429)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	17 477	29 564
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 278 284	3 437 632
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 278 284	2 450 962
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	986 670

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(115 838)	(1 133 253)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(107 873)	-
	прочие платежи	4329	(7 965)	(1 133 253)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 162 446	2 304 379
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(54 474)	(80 536)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	122 989	203 525
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	68 515	122 989
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименования должности)

(подпись)

Дарьинский Владислав Викторович

(расшифровка подписи)

17 февраля 2026 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	14 117	(2 234)	24 200	-	-	(3 932)	-	-	-	-	38 317	(6 166)
	За 2024 г.	4 467	(77)	9 650	-	-	(2 157)	-	-	-	-	14 117	(2 234)
в том числе:													
Программы ЭВМ	За 2025 г.	5 524	(335)	23 333	-	-	(2 019)	-	-	-	-	28 857	(2 353)
	За 2024 г.	810	-	4 714	-	-	(335)	-	-	-	-	5 524	(335)
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За 2025 г.	8 593	(1 899)	866	-	-	(1 913)	-	-	-	-	9 460	(3 813)
	За 2024 г.	3 657	(77)	4 936	-	-	(1 823)	-	-	-	-	8 593	(1 899)
в т.ч. сайт	За 2025 г.	4400	(513)	866	-	-	(532)	-	-	-	-	5266	(1045)
	За 2024 г.	4400	(73)	-	-	-	(440)	-	-	-	-	4400	(513)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	32 151	11 883	4 390
в том числе:			
Программы ЭВМ	26 504	5 189	-
из них созданные организацией	-	-	-
Другие НМА	5 647	6 694	4 390
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
Программы ЭВМ	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Другие НМА	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято в учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	23 333	-	-	(23 333)	-	-
	За 2024 г.	-	-	4 714	-	-	(4 714)	-	-
в том числе:									
Программы ЭВМ	За 2025 г.	-	-	23 333	-	-	(23 333)	-	-
	За 2024 г.	-	-	4 714	-	-	(4 714)	-	-
Капитальные вложения на создание	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

нематериальных активов - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	866	-	-	(866)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Другие НМА	За 2025 г.	-	-	866	-	-	(866)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Программы ЭВМ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	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.	-	-	-	-	-
в том числе:						
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные в амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	12 435	(1 236)	52 170	-	-	(4 185)	-	-	-	-	-	64 605	(5 421)
	За 2024 г.	2 861	(331)	9 574	-	-	(906)	-	-	-	-	-	12 435	(1 236)
в том числе:														
Здания	За 2025 г.	-	-	48 538	-	-	(1 479)	-	-	-	-	-	48 538	(1 479)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Соружения	За 2025 г.	3 298	(471)	-	-	-	(368)	-	-	-	-	-	3 298	(839)
	За 2024 г.	1 792	(149)	1 506	-	-	(321)	-	-	-	-	-	3 298	(471)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	2 361	(118)	-	-	-	(391)	-	-	-	-	-	3 478	(499)
	За 2024 г.	-	-	2 361	-	-	(118)	-	-	-	-	-	2 361	(118)
Офисное оборудование	За 2025 г.	1 696	(326)	-	-	-	(414)	-	-	-	-	-	1 696	(740)
	За 2024 г.	554	(105)	1 142	-	-	(221)	-	-	-	-	-	1 696	(326)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	4 347	(108)	2 515	-	-	(1 398)	-	-	-	-	-	6 863	(1 508)
	За 2024 г.	-	-	4 347	-	-	(108)	-	-	-	-	-	4 347	(108)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	733	(213)	-	-	-	(145)	-	-	-	-	-	733	(358)
	За 2024 г.	515	(76)	218	-	-	(136)	-	-	-	-	-	733	(213)
Инвестиционная недвижимость всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период			На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	45 352	(15 703)	-	-	-	(6 243)	-	-	45 352	(21 946)
	За 2024 г.	46 883	(9 243)	-	-	(1 531)	(6 459)	-	-	45 352	(15 703)
в том числе:											
Земельные участки	За 2025 г.	45 352	(15 703)	-	-	-	(6 243)	-	-	45 352	(21 946)
	За 2024 г.	46 883	(9 243)	-	-	(1 531)	(6 459)	-	-	45 352	(15 703)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	82 589	40 848	40 170
в том числе:			
Здания	47 059	-	-
Соружения	2 460	2 828	1 643
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 979	2 242	-
Офисное оборудование	956	1 370	448
Производственный и хозяйственный инвентарь	5 356	4 239	-
ППА по арендуемым земельным участкам	23 406	29 649	37 640
Другие виды основных средств	374	519	439

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-

Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего			
--	--	--	--

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	52 170	-	-	(52 170)	-	-
	За 2024 г.	-	-	6 191	-	-	(6 191)	-	-
в том числе:									
Других виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: приобретение нежилого помещения под офис	За 2025 г.	-	-	48 537	-	-	(48 537)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	2 186 149	-	2 869 775	(3 470 449)	-	-	X	X	1 585 475	-
	3а 2024 г.	540 375	-	1 786 279	(140 505)	-	-	X	X	2 186 149	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	43 963	-	235 409	(258 632)	-	-	-	-	20 740	-
	3а 2024 г.	298	-	164 328	(120 663)	-	-	-	-	43 963	-
Готовая продукция (жилые и нежилые помещения)	3а 2025 г.	990	-	-	(990)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	15 770	-	5 022	(19 802)	-	-	-	-	990	-
Незавершенное производство (строительство многоквартирных жилых домов)	3а 2025 г.	2 141 196	-	2 634 366	(3 210 827)	-	-	-	-	1 564 735	-
	3а 2024 г.	524 267	-	1 616 929	-	-	-	-	-	2 141 196	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	40	-	-	(40)	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. 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.	-	-	1 769	-	-	-	-	-	1 769	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Страхование	3а 2025 г.	-	-	1 769	-	-	-	-	-	1 769	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	4 463 056	(9 000)	1 037 805	-	(3 415 269)	-	(9 000)	-	2 085 592	-
	3а 2024 г.	2 049 243	(9 000)	2 628 195	-	(214 383)	-	-	-	4 463 056	(9 000)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	1 094 794	-	80 214	-	(1 029 694)	-	-	-	145 314	-
	3а 2024 г.	251 284	-	1 032 850	-	(189 340)	-	-	-	1 094 794	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	300	-	-	-	(300)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	300	-	-	-	-	-	300	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	3 367 891	(9 000)	954 907	-	(2 385 251)	-	(9 000)	-	1 937 547	-
	3а 2024 г.	1 796 381	(9 000)	1 594 984	-	(23 475)	-	-	-	3 367 891	(9 000)
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	54	-	18	-	(22)	-	-	-	50	-
	3а 2024 г.	10	-	44	-	-	-	-	-	54	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	15	-	632	-	-	-	-	-	647	-
	3а 2024 г.	-	-	15	-	-	-	-	-	15	-
Страхование	3а 2025 г.	-	-	2 034	-	-	-	-	-	2 034	-
	3а 2024 г.	1 568	-	-	-	(1 568)	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	4 463 056	(9 000)	1 039 574	-	(3 415 269)	-	(9 000)	X	2 087 361	-
	3а 2024 г.	2 049 243	(9 000)	2 628 195	-	(214 383)	-	-	X	4 463 056	(9 000)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	4 308 403	173 461	-	(2 330 712)	-	(1 753 633)	397 519
	За 2024 г.	2 781 712	3 878 231	-	(9 786)	-	(2 341 754)	4 308 403
в том числе:								
Обязательства по договорам долевого участия	За 2025 г.	3 345 511	166 309	-	(1 591 878)	-	(1 753 633)	166 309
	За 2024 г.	1 774 001	1 571 510	-	-	-	-	3 345 511
Расчеты по аренде	За 2025 г.	27 186	-	-	(6 780)	-	-	20 406
	За 2024 г.	36 972	-	-	(9 786)	-	-	27 186
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	835 240	-	-	(725 834)	-	-	109 406
	За 2024 г.	939 862	2 237 132	-	-	-	(2 341 754)	835 240
Долгосрочные займы	За 2025 г.	93 015	5 575	-	-	-	-	98 590
	За 2024 г.	27 450	65 565	-	-	-	-	93 015
Долгосрочные проценты по кредитам и займам	За 2025 г.	7 451	1 577	-	(6 220)	-	-	2 808
	За 2024 г.	3 427	4 024	-	-	-	-	7 451
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 468 793	188 998	1	(968 628)	-	1 753 633	3 442 797
	За 2024 г.	36 048	101 647	1	(10 657)	-	2 341 754	2 468 793
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	62 324	181 968	1	(59 452)	-	-	184 841
	За 2024 г.	24 145	45 435	1	(7 257)	-	-	62 324
Обязательства по договорам долевого участия	За 2025 г.	-	-	-	-	-	1 753 633	1 753 633
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	1 193	-	-	-	-	1 193
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	5 974	1 477	-	(622)	-	-	6 829
	За 2024 г.	3 564	2 429	-	(19)	-	-	5 974
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	2 341 754	-	-	(888 172)	-	-	1 453 582
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	2 341 754	2 341 754
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	52 880	-	-	(14 793)	-	-	38 087
	За 2024 г.	-	52 880	-	-	-	-	52 880
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	740	187	-	(716)	-	-	211
	За 2024 г.	4 049	-	-	(3 309)	-	-	740
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	3 988	-	-	-	-	3 988
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	12	-	-	(12)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	271	185	-	(23)	-	-	433
	За 2024 г.	329	2	-	(60)	-	-	271
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	4 850	-	-	(4 850)	-	-	-
	За 2024 г.	3 949	901	-	-	-	-	4 850
Итого	За 2025 г.	6 777 196	362 459	1	(3 299 340)	-	X	3 840 316
	За 2024 г.	2 817 760	3 979 878	1	(20 443)	-	X	6 777 196

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	90 401	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	90 401	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	13 322	36 349	17 498	8	32 166
	За 2024 г.	23 818	14 177	24 673	-	13 322
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	10 296	16 429	14 472	8	12 246
	За 2024 г.	20 792	14 177	24 673	-	10 296
Резерв по гарантийному ремонту 3 дом Победа Русская,59	За 2025 г.	-	5 353	-	-	5 353
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв по гарантийному ремонту 2 дом Победа Русская,59	За 2025 г.	-	5 126	-	-	5 126
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв по гарантийному ремонту 1 дом Победа Русская ,59	За 2025 г.	-	5 126	-	-	5 126
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв по гарантийному ремонту 4 дом Победа Русская,59	За 2025 г.	-	4 315	-	-	4 315
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Резерв по гарантийному ремонту 1 дом 22 га (Фесюна,17)	За 2025 г.	3 026	-	3 026	-	-
	За 2024 г.	3 026	-	-	-	3 026

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 889 303	3 157 676	1 734 213
Выданные - всего	7 048 360	4 537 531	4 537 531
в том числе:			
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК	7 048 360	4 537 531	4 537 531
ПАО СБЕРБАНК			

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	3 929	4 095
Затраты на оплату труда	137 109	140 349
Отчисления на социальные нужды	4 934	5 444
Амортизация	8 117	3 033
Прочие затраты	86 187	51 176
Итого по элементам	240 276	204 097
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(165 408)	(144 824)
Итого расходы по обычным видам деятельности	74 867	59 273

11. Государственная помощь**11.1. Бюджетные средства**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	59 575	89 994
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	59 575	89 994
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

ПОЯСНЕНИЯ

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

**ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»
за 2025 год**

1. Содержание

1. Содержание	2
2. Общие сведения	3
2.1. Описание Общества	3
2.2. Аудитор Общества	4
2.3. Информация о составе ревизионной комиссии по состоянию на 31 декабря 2025 года	4
2.4. Информация о существенных событиях	5
2.5. Сведения о показателях, достигнутых в ходе реализации инвестиционного проекта по соглашению об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-257/17 от 31.07.2017 г.	5
3. Учетная политика	6
3.1. Основа составления	6
3.2. Нематериальные активы	6
3.3. Основные средства и незавершенное строительство	7
3.4. Финансовые вложения	7
3.5. Материально-производственные запасы	8
3.6. Порядок учета расчетов	9
3.7. Капитал и резервы	9
3.8. Кредиты и займы полученные	9
3.9. Признание доходов	10
3.10. Признание расходов	10
3.11. Оценочные обязательства	10
3.12. Формирование отчета о движении денежных средств	10
3.13. Изменения учетной политики на 2025 год	11
3.14. Изменения в учетной политике на 2026 год	11
4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса	11
4.1. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса)	11
4.2. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)	11
4.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)	12
4.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)	12
4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):	13
4.6. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):	13
4.7. Заслуженные средства (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)	13
4.8. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса)	14
4.9. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)	15
4.10. Оценочные обязательства (статьи 1430, 1540 Бухгалтерского баланса)	15
4.11. Доходы будущих периодов (статья 1530 Бухгалтерского баланса)	15
5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах	16
5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)	16
5.2. Расходы по обычным видам деятельности	16
5.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)	16
5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)	16
5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)	16
5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)	16
7. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств	17
7.1. В состав прочих поступлений Отчета о движении денежных средств (строка 4119 Отчета о движении денежных средств) вошли следующие расчеты:	17
7.2. В состав прочих платежей Отчета о движении денежных средств (строка 4129 Отчета о движении денежных средств) вошли следующие расчеты:	17
8. Расчеты со связанными сторонами	18
8.1. Перечень связанных сторон:	18
8.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период	18
9. Информация о рисках хозяйственной деятельности	20
10. Условные обязательства, условные активы, обеспечения	21
10.1. Обеспечения обязательств и платежей	21
10.2. Существующие и потенциальные иски	22
11. Непрерывность деятельности	22
12. События после отчетной даты	23

2. Общие сведения

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Приказа о введении в действие Учетной политики ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ», утвержденного приказом от 28 декабря 2024 № 104.

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование Общества:

- На русском языке – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ».

Сокращенное наименование Общества:

- На русском языке – ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ».

Сведения о государственной регистрации Общества:

- Дата государственной регистрации: 15.06.2016 г.
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока.
- Основной государственный регистрационный номер: 1162536071290.

Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

- 2543097430

Отраслевая принадлежность Общества:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

- Место нахождения: 690002, Приморский край, г. Владивосток, проспект Красного Знамени, д.59, 9 этаж, офис19.
- Почтовый адрес: 690002, Приморский край, г. Владивосток, проспект Красного Знамени, д.59, 9 этаж, офис19.
- Тел.: (423) 279-07-47
- Адрес электронной почты: sz_vlzu@inbox.ru

Органы управления общества:

Высшим органом Общества является общее собрание участников Общества. Каждый участник Общества имеет на общем собрании участников Общества число голосов, пропорциональное в его доле в уставном капитале Общества.

Компетенция общего собрания участников Общества определяется уставом Общества в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор, который избирается на пять лет общим собранием участников Общества.

В период с 1 января по 3 июля 2024 года генеральным директором был Козлов Игорь Михайлович, в период с 4 июля 2024 года по настоящее время генеральным директором является Дарьинский Владислав Викторович, избранный на срок пять лет (протокол № 4 от 02.07.2024 года).

Участникам и бенефициарам Общества являются:

- Дарьинский Владислав Викторович
- Козлов Игорь Михайлович
- Дульнев Игорь Артурович

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 31 человек, среднесписочная численность работающих за отчетный период составила – 29 человек.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- строительство жилых и нежилых зданий;

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

Общество является резидентом свободного порта Владивосток, согласно Соглашения от 31 июля 2017 года, № СПВ-257/17 с дополнительными соглашениями. Резидент осуществляет деятельность в рамках соглашения на территории земельного участка общей площадью 90719 кв, м по адресу: г. Владивосток, ул. Русская, 59, а также на территории земельного участка в районе «Снеговая Падь» на территории земельного участка общей площадью 206621 кв. м.

Общество является членом Ассоциации саморегулирующей организации «Альянс строителей Приморья» (рег. номер 1089).

Общество является членом Ассоциации проектировщиков «Альянс Проект» (рег. номер П-002543097430-0025).

2.2. Аудитор Общества

Аудитором Общества является:

➤ ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»:

- Место нахождения: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, д.10, оф. 402.
- ИНН: 2536047685.
- ОГРН: 1022501285894
- Телефон: +7-914-7914-715
- Адрес электронной почты: office@afexpert.ru
- Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (номер в Государственном реестре СРО аудиторов 06).

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11206005985.

2.3. Информация о составе ревизионной комиссии по состоянию на 31 декабря 2025 года

В состав Ревизионной комиссии входят (протокол № 7 от 23.12.2024г.):

1. Козлов Игорь Михайлович
2. Дульнев Игорь Артурович

3. Примакова Ольга Николаевна

2.4. Информация о существенных событиях

Получено разрешение на строительство 22.01.2025 г. на объект капитального строительства: «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская 59 в г. Владивостоке. 1-6 этапы строительства. 4 этап строительства. Жилой дом № 4».

Получены два разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская 59 в г. Владивостоке. 1-6 этапы строительства. 1 этап строительства. Жилой дом № 1», «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская 59 в г. Владивостоке. 1-6 этапы строительства. 2 этап строительства. Жилой дом № 2».

2.5. Сведения о показателях, достигнутых в ходе реализации инвестиционного проекта по соглашению об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-257/17 от 31.07.2017 г.

Реализация проекта «Строительство комплекса жилых домов «Победа» в районе ул. Русская, д.59 в г. Владивостоке. 1-6 этапы строительства», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-257/17 от 31.07.2017 г. ООО «Специализированный застройщик «Восточный луч» по состоянию на 31.12.2025 г.:
Дом 1 введен в эксплуатацию в 4 кв. 2025г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 25-28-81-2025 от 19.12.2025г. выдано Администрацией г. Владивостока. Ведется подготовка к передаче ключей дольщикам в 1 кв 2026г.

Дом 2 введен в эксплуатацию в 4 кв. 2025г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 25-28-82-2025 от 19.12.2025г. выдано Администрацией г. Владивостока. Ведется подготовка к передаче ключей дольщикам в 1 кв 2026г.

Дом 3. Завершены общестроительные работы, устройство кровли, заполнение оконных проёмов, сборка лифтов, основные работы по внутренним сетям, устройство стяжек полов из цементно-песчаного раствора. Ведутся работы по устройству фасадов, монтажу светопрозрачных конструкций.

Дом 4. Получено разрешение на строительство №25-28-05-2024 от 22.01.2025г. выданное в администрации города Владивостока. Подписан договор на финансирование затрат на строительство «Жилого комплекса Победа.4 этап строительства. Жилой дом 4». Проводятся мероприятия по подготовке строительной площадки.

Дом 5. Проводиться проектирование.

Дом 6. Проектирование завершено, получено положительное заключение экспертизы проекта. Проводятся мероприятия по получению разрешения на строительство дома.

Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2025 г. капитальных вложений в проект составляет 44 712 189 (сорок четыре миллиона семьсот двенадцать тысяч сто восемьдесят девять) рублей 47 копеек (без учета НДС), размер прочих инвестиций составляет 2 719 235 753 (два миллиарда семьсот девятнадцать миллионов двести тридцать пять тысяч семьсот пятьдесят три) рубля 58 копеек (без учета НДС).

Создание рабочих мест не предусмотрено.

Реализация проекта «Строительство жилого микрорайона «Снеговая Падь» в г. Владивостоке, предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток СПВ-257/17 от 31.07.2017 г. ООО «Специализированный застройщик «Восточный луч» по состоянию на 31.12.2025г:

Завершена и утверждена разработка общей концепции застройки микрорайона, согласован проект застройки.

Дом 1 введен в эксплуатацию в 4 кв. 2023г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 25-28-68-2023 от 21.11.2023г. выдано Администрацией г. Владивостока.

ЖК Победа II.1 этап строительства. 1 дом. Получено разрешение на строительство первого дома № 25-28-65-2024, выданное 19.11.2024г. Администрацией гор. Владивостока.

Подписан договор на финансирование затрат на строительство «Жилого комплекса Победа. II очередь, 1 этап строительства. Жилой дом 1». Проводятся мероприятия по подготовке строительной площадки.

Капитальные вложения в проект не предусмотрены, размер прочих инвестиций составляет 736 125 486 (семьсот тридцать шесть миллионов сто двадцать пять тысяч четыреста восемьдесят шесть) рублей 12 копеек (без учета НДС).

По состоянию на 31.12.2025 г. создано 82 новых рабочих мест, количество трудоустроенных работников - 31 человек.

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

3.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии указанными Законами и Положениями.

3.2 Нематериальные активы

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости. Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования. Объекты, которые используются в производственных целях более 12 месяцев, учитываются в составе НМА.

Амортизация НМА начинает начисляться линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим оставшимся сроком полезного использования и предполагаемым оставшимся сроком составляет не менее 10% от величины текущего оставшегося срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования Общество выбирает способ начисления амортизации исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее:

- все объекты НМА с определенным сроком полезного использования (за исключением указанных ниже) амортизируются линейным способом;
- ноу-хау и промышленные образцы амортизируются способом уменьшаемого остатка.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Исключительное право на Товарный знак (знак обслуживания) амортизируется в течение срока, установленного при его регистрации.

Не относятся к НМА исключительные права и права пользования результатами интеллектуальной деятельности, предназначенные для продажи, и средства индивидуализации,

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

созданные своими силами. Объекты, которые используются в производственных целях меньше 12 месяцев, не учитываются в составе НМА и подлежат списанию в расходы. Учет таких НМА ведется на забалансовом счете.

Улучшения объекта НМА по ФСБУ 14/2022 признаются капвложениями. Их признают в учете в момент завершения и относят на увеличение первоначальной стоимости объекта (п. 28 ФСБУ 14/2022).

3.3. Основные средства и незавершенное строительство

В составе основных средств учитываются здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью свыше 100000-00 рублей, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

В отношении учета основных средств применяются нормы ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Общество не проводит переоценку основных средств.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств. Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании объекта в бухгалтерском учете.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (инвестиционная недвижимость). Срок полезного использования объектов ОС (групп) устанавливается комиссией специалистов исходя из технической документации объекта.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Затраты на проведение ремонта объектов основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

3.4. Финансовые вложения

В отношении учета финансовых вложений применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Финансовыми вложениями Общество признает инвестиции в ценные бумаги, в уставные капиталы других организаций, предоставленные займы и т.п., в отношении которых у Общества существует уверенность, что в дальнейшем эти инвестиции будут приносить Обществу экономические выгоды (доход) в форме процентов, дивидендов, прироста их стоимости либо в ином виде. Общество разделяет финансовые вложения на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от ожидаемого срока погашения или продажи.

Способ оценки финансовых вложений при их выбытии - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- долговые ценные бумаги кредитных организаций, срок погашения которых не превышает 30 дней с момента приобретения,
- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования или со сроком погашения не более 30 дней с момента открытия.

3.5. Материально-производственные запасы

В отношении учета материально-производственных запасов применяются нормы Федерального стандарта бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденные Приказом Минфина РФ от 15.11.19 № 180н.

Вышеуказанный стандарт применяется с 2021 года. Последствия изменения учетной политики по учету запасов отражены Обществом перспективно.

В качестве единицы бухгалтерского учета материально-производственных запасов применяется номенклатурная номер.

Материально-производственные запасы (сырье, материалы, товары, готовая продукция) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Формирование фактической себестоимости запасов производится без использования балансовых счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО по каждому месту хранения.

Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе за вычетом резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Товарно-материальные ценности приобретаемые для управленческих нужд списываются в дебет счета 26 «Общехозяйственные расходы».

К материально-производственным запасам относятся затраты по строящимся объектам, имеющих длительный операционный цикл, необходимый для завершения строительства объектов (Затраты на объекты строительства), в результате строительства которых возникает «готовая продукция» в виде жилых и нежилых помещений, предназначенных в дальнейшем для продажи.

3.6. Порядок учета расчетов

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерской отчетности с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В состав резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность по расчетам за реализованные товары, работы, услуги и иные обязательства, не погашенные в сроки, установленные договором и не обеспеченные соответствующими гарантиями. Создание резерва по сомнительным долгам производится по результатам инвентаризации дебиторской задолженности.

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

- По задолженности со сроком возникновения более 1 года резерв создается в размере 100% от суммы задолженности;
- В отношении задолженности, по которой компания владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена в сроки, оценочное обязательство создается в размере 100%. Примерами таких свидетельств являются: ликвидация, банкротство должника.
- Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой за счет созданного резерва, если резерв не создавался или недостаточно суммы ранее созданного резерва, то нереальная к взысканию задолженность списывается на убытки.

3.7. Капитал и резервы

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала, добавочного капитала, резервного капитала и нераспределенной прибыли.

Общество не создает фонды за счет прибыли, остающейся в его распоряжении, за исключением случаев, когда создание таких фондов предусмотрено законодательством или учредительными документами Общества. В этом случае порядок их создания и использования определяется на основании решения Общего собрания участников.

Дивиденды к выплате признаются обязательством и уменьшают собственный капитал на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, не начисляются и раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

3.8. Кредиты и займы полученные

В отношении учета кредитов и займов применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 года № 107н.

Для целей составления бухгалтерской отчетности заемные средства разделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения). Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок обращения (погашения) которых на отчетную дату не превышает 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности. Заемные средства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочной задолженности.

3.9. Признание доходов

Доходы отражаются по методу начисления, то есть по мере оказания услуг независимо от времени оплаты и даты поступления денежных средств, и отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы Общества» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н.

Доходы застройщика (экономия) отражаются в составе прочих доходов на счете 91 "Прочие доходы" по конкретному объекту строительства в момент завершения всех работ по строительству объекта, получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, раскрытия счетов эскроу и расходования средств целевого финансирования.

3.10. Признание расходов

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы Общества» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 6 мая 1999 года №33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Общество выполняет функции застройщика за счет средств участника долевого строительства, в рамках целевого финансирования в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве. Общество ведет отдельный учет расходов, произведенных в рамках целевого финансирования на счетах 08.03 «Строительство объектов основных средств» и 08.09 «Капитальные вложения на службу заказчика». Расходы, в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) объектов недвижимости, признаются расходами по целевому назначению.

3.11. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденного приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года № 167н.

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- по оплате отпусков и вознаграждений работников,
- резерв по гарантийному ремонту.

3.12. Формирование отчета о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с осуществлением агентских услуг (за исключением оплаты агентского вознаграждения);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

3.13. Изменения учетной политики на 2025 год

Внесены изменения в учетную политику на 2025 год, в связи с переходом на ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

3.14. Изменения в учетной политике на 2026 год

Не вносились

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода нематериальных активов и соответствующего накопленного износа представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 3.1. «Наличие и движение нематериальных активов», 3.2. «Нематериальные активы, созданные организацией», 3.3. «Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы», 3.5. «Капитальные вложения в нематериальные активы».

В 2025 году Обществом не выявлено обесценение нематериальных активов.

Затраты на создание нематериальных активов собственными силами в отчетном периоде не осуществлялись.

В 2025 году Обществом не выявлено обесценение нематериальных активов

4.2. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств и соответствующего накопленного износа, а также прочая информация о движении основных средств представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах: Таблица 4.1. «Наличие и движение основных средств», 4.2. «Наличие и движение прав пользования активами», 4.3. «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.4. «Основные средства в отношении которых имеются ограничения», 4.5. «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)», 4.6. «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость».

Переоценка основных средств в 2025 году не проводилась.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, отсутствуют.

Ликвидационная стоимость определяется как величина, которую предприятие получило бы в случае выбытия основного средства, в основном определена равной нулю.

В отчетном году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств в соответствии с требованиями п. 37 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». По результатам такой проверки элементы амортизации, определенные при вводе в эксплуатацию основных средств оставлены без изменений.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства».

По состоянию на 31.12.2025 года Общество имеет в аренде:

1. Офисное помещение по адресу: г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д.59, 9 этаж, площадью 810,1 кв. м.

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

2. Земельные участки площадью 90719 кв. м., расположенные по адресу: г. Владивосток, ул. Русская, дом 59 для комплексного освоения территории включая строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры.
3. Земельный участок площадью 206621 кв. м., расположенный по адресу: г. Владивосток, в районе «Снеговая Падь» для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого микрорайона».

В бухгалтерском балансе отражено Право пользования активом на сумму
Первоначальная стоимость – 45 352 тыс. руб.
Амортизация – 21 946 тыс. руб.
Остаточная стоимость – 23 406 тыс. руб.

В 2025 году Обществом не выявлено обесценение основных средств.

4.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода запасов представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 6.1. «Наличие и движение запасов».

В группе «Запасы» у Общества отсутствуют материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

Авансы, уплаченные поставщикам в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов по состоянию на 31.12.2025 составляют 231 682 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 159 928 тыс.руб.) и отражены в составе дебиторской задолженности по строке 1230 бухгалтерского баланса.

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

4.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода Дебиторской задолженности представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

В 2024 году начислен резерв по сомнительным долгам в размере 9000 тыс. руб. по ООО «СК Каньон» в связи с введением процедуры наблюдения на основании Закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)». В 2025 году задолженность ООО «СК Каньон» списана за счет ранее созданного резерва по сомнительным долгам в размере 9000 тыс. руб. по результатам годовой инвентаризации.

Дебиторская задолженность, списанная в 2025 году за счет резерва, составила 9000 тыс.руб. (в 2024 году: 0 руб.).

Общество не имеет просроченной и сомнительной к получению дебиторской задолженности. В связи с этим резерв по сомнительным долгам не формировался.

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

4.5 Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже, тыс. руб.:

Вид задолженности	31.12.2025	31.12.2024
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах	68515	32548
Аккредитивы	0	90441
Итого:	68515	122989

Расшифровка денежных средств на банковских счетах представлена в таблице, тыс. руб.:

	2025	2024
03225643050000002001, ДАЛЬНЕВОСТОЧНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Приморскому краю	59 576	29564
40702810050710002379, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	23	0
40702810150000037174, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	8 889	2051
40702810250000037689, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	10	3
40702810350000104629, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	13	930
40702810550000037693, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	2	0
40702810550710002374, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	2	0
Итого	68 515	32 548

4.6. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал составляет 12 тысяч рублей и определяет номинальную стоимость долей участников. Уставный капитал полностью оплачен учредителями.

4.7. Заемные средства (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)

Информация о задолженности Общества по договорам займа отражена по строке баланса «Заемные средства» и представлена в таблице:

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Заемные средства, всего:	210 804	935706	1 491 669	2 394 634
Кредит СБЕРБАНК	109 406	835240	1453582	2 341754
%	1 228	7 449	38 087	52 880
Договора займа, полученные от физических лиц и юридических лиц	98 590	93 015	0	0

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Процент по договорам займа, полученные от физических лиц и юридических лиц	1580	2	0	0

По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма открытых, но не использованных кредитных линий составляет 3 954 087 тыс. руб. Период доступности средств не истек. Общество планирует использовать их в будущие периоды. Номер договора, сумма и периоды использования, установленные договорами на предоставление кредитных линий и овердрафтов указаны в прилагаемой таблице.

№ договора	Вид кредитной линии	Валюта лимита	Сумма Лимита	Дата окончания	Остаток доступного кредитного лимита на конец отчетного периода
1	2	3	4	5	6
700B00KV9MF	479 Проектное финансирование - невозобновляемая кредитная линия	RUR	1 237 817 000	13.09.2026	15 939 150,46
700B01CAGOFЖНMF	479 Проектное финансирование - невозобновляемая кредитная линия	RUR	255 028 000	30.09.2026	948 595,14
700B01F17OFЖНMF	479 Проектное финансирование - невозобновляемая кредитная линия	RUR	1 068 817 000	30.09.2028	37 406 409,39
700B01EFVFOFЖНMF	479 Проектное финансирование - невозобновляемая кредитная линия	RUR	1 392 425 000	30.06.2028	78 736

Сумма уплаченных процентов составила в 2025 году 109 662 тыс. рублей.

4.8. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса)

Отложенные налоговые активы составляют 36 210 131,40 рублей. Отложенные налоговые обязательства составляют 14 992 042,25 рублей.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, образовавшихся в результате применения различных правил признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете. Налоговый эффект этих временных разниц был отражен с использованием ставки налога на прибыль 18%.

тыс.руб.

Отложенные налоговые активы	2025
Внеоборотные активы	2 773
Нематериальные активы	582
Основные средства	26
Оценочные обязательства и резервы	5 790
Расходы будущих периодов	393
Убытки прошлых лет	21 016
Арендные обязательства	5 630
Итого	36 210

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Отложенные налоговые обязательства	2025
Внеоборотные активы	8 856
Нематериальные активы	923
Основные средства	4 213
Проценты по обязательствам	1000
Итого	14 992

Изменение отложенного налога составило 21 218 тыс. руб. и отражено в Отчете о финансовых результатах по строке 2412.

4.9. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода Кредиторской задолженности представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 8.1. «Наличие и движение обязательств», Таблица 8.2 «Просроченные обязательства».

Долгосрочные арендные обязательства начислены на период до 16.12.2031г. (Снеговая падь), до 14.09.2029г. (ул. Русская,59).

4.10. Оценочные обязательства (статьи 1430, 1540 Бухгалтерского баланса)

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода Оценочных обязательств представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – Таблица 8.3. «Оценочные обязательства».

Резерв на гарантийный ремонт формируется на три года.

4.11. Доходы будущих периодов (статья 1530 Бухгалтерского баланса)

Целевые средства учитываются на счете 86 "Целевое финансирование" для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения.

Аналитический учет по счету 86 "Целевое финансирование" ведется по назначению целевых средств и в разрезе каждого договора.

В 2024 году из краевого бюджета поступила субсидия на финансирование технологического присоединения к сетям инженерно-технологического обеспечения в рамках реализации инфраструктурных проектов Приморского края за счет бюджетных кредитов из федерального бюджета в сумме 89 993,34 тыс. рублей.

В 2025 году из краевого бюджета поступила субсидия на финансирование технологического присоединения к сетям инженерно-технологического обеспечения в рамках реализации инфраструктурных проектов Приморского края за счет бюджетных кредитов из федерального бюджета в сумме 59 575,81 тыс. рублей.

С целью освоения выделенных бюджетных средств, Общество заключило договор с АО «Оборонэнерго» об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям для электроснабжения энергопринимающих устройств объекта «Жилой комплекс «Победа». II очередь» и с КГУП «Приморский водоканал» с целью осуществления технологического присоединения к централизованной системе водоотведения и к системе холодного водоснабжения объекта «Жилой комплекс «Победа». II очередь».

5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах**5.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)**

Выручка от оказания услуг, выполнения работ (за минусом косвенных налогов) составила:

в тыс.руб

Статья	2025	2024
Доходы	416	26061
Итого:	416	26061

5.2. Расходы по обычным видам деятельности**5.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)**

Расшифровка расходов на продажу продукции, товаров, оказание услуг, выполнение работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) за 2025 год

в тыс.руб.

Себестоимость реализованных квартир, нежилых помещений, парковок (строка 2120)	990	19 802
---	-----	--------

в тыс. руб.

Управленческие и Коммерческие расходы (строки (2210, 2220)	2025	2024
Управленческие расходы	0	0
Коммерческие расходы, в том числе	73877	39471
Расходы по привлечению клиентов и продвижению продукции	62 258	19720
Расходы на рекламу	9 113	19119
Прочее	2506	632
Итого:	73 877	39 471

5.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)**5.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)**

в тыс.руб.

Наименование показателя	2025	2024
Экономия по строительству с привлечением средств участников долевого строительства	68033	0
Прочие доходы	115	0
Итого:	68148	0

5.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)

в тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Гарантийный ремонт (г. Владивосток, ул. Фесюна,17)	6290	0
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	19818	4126
Списание НДС на прочие расходы	58	0
Штрафы, пени и неустойки	4	17
Неустойки по решению суда	1193	

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Наименование показателя	2025	2024
Членские взносы	10	
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	19	30
Госпошлина	120	14
Расходы после ввода объекта в эксплуатацию	2181	525
Прочие расходы	61733	16215
Итого:	91 426	20 927

6. Пояснения к отчету об изменениях капитала

За 2025 год получен убыток в размере 80 156 тыс.рублей, в результате чего накопленный убыток составил 144754 тыс. рублей.

7. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

7.1. В состав прочих поступлений Отчета о движении денежных средств (строка 4119 Отчета о движении денежных средств) вошли следующие расчеты:

Наименование показателя	в тыс. руб.	
	2025	2024
Платежи от участников долевого строительства	543 459	0
Возврат оплаты от поставщика	310	8955
Прочие поступления	64	0
Итого:	543 833	8955

7.2. В состав прочих платежей Отчета о движении денежных средств (строка 4129 Отчета о движении денежных средств) вошли следующие расчеты:

Наименование показателя	в тыс. руб.	
	2025	2024
Госпошлина	688	190
Перечисление сумм в подотчет	0	6
Возврат договора ДУ	0	6 400
Оплата страховых взносов, налогов	70 471	349894
НДС, представленный свернуто	108 055	0
Оплата штрафных санкций (штрафы, пени, неустойки)	0	
Оплата услуг банка	8768	4128
Прочие платежи от текущих операций	0	1654
Итого:	187 982	362272

Расшифровка показателя строки 4219

Наименование показателя	2025	2024
Целевое финансирование	59576	89993
Итого:	59 576	89 993

Расшифровка показателя статьи 4329

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Наименование показателя	2025	2024
Арендные обязательства	7965	7 790
Прочее	0	1 141 043
Итого:	7 965	1 133 253

8. Расчеты со связанными сторонами**8.1. Перечень связанных сторон:**

1. Дульнев И.А. (учредитель)
2. Дарьинский В.В. (учредитель)
3. Козлов И.М. (учредитель)
4. ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197 (учредителями являются Дульнев И.А., Дарьинский В.В., Козлов И.М.)
5. ООО «УК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543117573 (учредителями являются Дульнев И.А., Дарьинский В.В., Козлов И.М.)

8.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

1. Операции со связанными сторонами в 2025 г:

№ п/п	Наименование	Наименование услуги	Сумма выданных обязательств/оказанных услуг, тыс. руб.	Сумма погашенных обязательств/оплаченных услуг, тыс. руб.
1	Дарьинский В.В.	Договор займа, вознаграждение	6 852	35957
2	Дульнев И.А.	Договор займа, вознаграждение	6 852	35957
3	Козлов И.М.	Договор займа, вознаграждение	6 852	35957
4	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2537115708	Договор займа №224/2024-СЗ-61/2024-СК от 23.12.2024	94 467	0
5	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда 94/22-СЗ-91/22-СК от 08.09.2022	406 164	406 164
6	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда 91/23-СЗ-74/23-СК от 27.06.2023	444 695	430 505
7	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда 93/22-СЗ-90/22-СК от 08.09.2022	454 610	367 956

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

8	ООО «СК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного 41/21-СЗ-38/21-СК от 12.08.2021	0	16 290
9	ООО «УК «Восточный ЛУЧ» ИНН 2543117573	Договор обслуживания МКД	2294	2369

2. Кредиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2025 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование		Сумма, тыс. руб.
1	ООО «СК « Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договоры займа	100 169
2	ООО «СК « Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда 91/23-СЗ-74/23-СК от 27.06.2023	14 190
3	ООО «СК « Восточный ЛУЧ» ИНН 2543151197	Договор строительного подряда 93/22-СЗ-90/22-СК от 08.09.2022	86 653

2. Дебиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2025 года со связанными сторонами отсутствует.

Общество осуществляет операции со связанными сторонами на коммерческих условиях.

К основному управленческому персоналу относятся генеральный директор, заместители генерального директора)

Затраты Общества по оплате услуг основного управленческого персонала включают в себя:
тыс. руб.

Наименование статьи	2025	2024
Краткосрочные вознаграждения, всего	310 257	89 941
в том числе:		
по оплате труда	309 167	89 255
налоги и обязательные платежи, начисленные в бюджеты и внебюджетные фонды	1 090	686

Конечными бенефициарами являются: Дарьинский Владислав Викторович, Козлов Игорь Михайлович, Дульнев Игорь Артурович.

9. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества. Советом директоров Общества ежегодно утверждается Программа по управлению рисками, осуществляется регулярная актуализация рисков с разработкой и последующим мониторингом планов действий по снижению рисков до приемлемого уровня.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- финансовые риски, в том числе кредитный риск, риск ликвидности, рыночные риски;
- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в торговой и прочей дебиторской задолженности и выданных займах.

Дебиторская задолженность Общества представлена задолженностью коммерческих организаций, каждая из которых несет отличный от другой кредитный риск. Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит ряд процедур. Кредитный риск определяется на основании обобщения вероятностей случаев и возможного влияния событий, неблагоприятно влияющих на способность клиентов уплатить по обязательствам. Общество проводит превентивные процедуры, которые включают, но не ограничиваются авансовыми платежами, требованием залогов, банковских гарантий и гарантий сторонних лиц. Для сбора просроченной дебиторской задолженности Общество проводит ряд действий, начиная с приостановления оказания услуг и заканчивая обращениями в суды.

Риск ликвидности

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и облигаций. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

Рыночный риск

Значительные рыночные риски – это риск изменения процентных ставок и риск изменения курсов валют.

Риск изменения процентных ставок

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Риск изменения процентных ставок сконцентрирован в риске неисполнения обязательств по кредитным договорам (ограничительных условий, неисполнение которых предоставляет кредитному учреждению право произвести увеличение процентной ставки на размер, определенный кредитным договором), а также в риске увеличения ключевой ставки ЦБ РФ.

Правовые риски

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли. В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местном уровнях. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование, на обязательное медицинское страхование), а также ряд других.

Риски, связанные с деятельностью Общества

Основным для Общества риском связанным с деятельностью Общества является повышение цен на услуги, материалы, оборудование.

10. Условные обязательства, условные активы, обеспечения**10.1. Обеспечения обязательств и платежей***Обязательства выданные*

Наименование контрагента	Дата и номер договора	Сумма по договору, тыс. руб.
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	ДЗ02_700B00KV9MF от 13.09.2023 (Победа 3);	1 568 278
	ДИ01_700B00KV9MF от 13.09.2023 (Победа 3).	145 884
	ДЗ01_700B01CAGOFЖНMF от 13.08.2025 (Победа 3)	1 568 277
	ДИ01_700B01CAGOFЖНMF от 13.08.2025 (Победа 3)	145 884
	ДЗ01_700B01F17OFЖНMF от 27.10.2025 (Победа 4).	1 171 318
	ДИ01_700B01F17OFЖНMF от 27.10.2025 (Победа 4).	18 993
	ДЗИП_700B01EFBOFЖНMF от 29.10.2025 (Победа I очередь 2 СП)	1 729 032
	ДИО1_700B01EFBOFЖНMF от 29.10.2025 (Победа I очередь 2 СП)	700 694
ИТОГО		7 048 360

ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Обязательства полученные

Наименование контрагента	Дата и номер договора	Сумма по договору, тыс. руб.
Сумма денежных средств участников долевого строительства, внесенная на счета эскроу	№ 700B00KV9MF от 13.09.2023 (Победа 3).	1 735 713
	№700B01F170ФЖНMF от 27.10.2025 (Победа 4).	123 656
	№700B01EFBOФЖНMF от 29.10.2025 (Победа I очередь 2 СП)	29 934
ИТОГО		1 889 303

10.2. Существующие и потенциальные иски

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не является участником неразрешенных судебных разбирательств, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты хозяйственной деятельности Общества.

11. Непрерывность деятельности

Общество по состоянию на 31.12.2025 имеет положительные чистые активы и планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

Расчет чистых активов Общества производился в соответствии с требованиями приказа Минфина РФ от 28.08.2014 № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов».

№ п/п	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
1	I. Внеоборотные активы	150 950	52 731	49 497
2	II. Оборотные активы	3 741 351	6 763 194	2 784 143
3	Задолженность по вкладам в уставный капитал	-	-	-
4	Итого активы, принимаемые к расчету*	3 892 301	6 815 925	2 833 640
5	IV. Долгосрочные обязательства	432 431	4 311 429	2 784 738
6	V. Краткосрочные обязательства	3 604 612	2 569 083	56 840
7	Доходы будущих периодов, связанные с получением государственной помощи и безвозмездным получением имущества	(149 569)	(89 994)	-
8	Итого обязательства, принимаемые к расчету**	3 887 474	6 790 518	2 841 578
9	Чистые активы***	4 827	25 407	(7 938)

В проверяемом периоде произошло уменьшение чистых активов Общества на 20 580 тыс. руб.

На протяжении двух отчетных периодов Общество имеет положительные чистые активы, т.е. активы Общества превысили сумму его текущих обязательств:

В 2025 – 4 827 тыс. руб.,

В 2024 – 25 407 тыс. руб.,

в 2023- (7 938) тыс. руб.,

За январь –декабрь 2023-2025 года имеет место наличие отрицательных денежных потоков от текущей деятельности в размере 1 234 397 тыс. руб.

Причиной вышеизложенного является, то, что в отчетном периоде выручки, полученной от сданных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская 59 в г. Владивостоке. 1-6 этапы строительства. 1 этап строительства. Жилой дом № 1», «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская 59 в г. Владивостоке. 1-6 этапы строительства. 2 этап строительства. Жилой дом № 2» не достаточно для полного покрытия отрицательных денежных потоков.

В Обществе разработаны мероприятия, направленные на получение прибыли, что позволит в дальнейшем увеличить стоимость чистых активов.

В настоящее время идет строительство объектов: Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская, 59 в г. Владивостоке (1-6 этапы строительства) 3,4 дом с использованием средств целевого финансирования. Строительство ведется в соответствии с графиком финансирования. Срок гашения кредита по дому № 3 – сентябрь 2026 года, срок гашения кредита по дому № 4 – сентябрь 2028 года.

Также, ООО «Специализированный застройщик «Восточный луч» начинает реализацию проекта ЖК «Первый в городе Владивостоке, в районе Снеговая Падь. Проект, который реализуется в рамках договора комплексного развития территории по инициативе правообладателя, заключенного между Застройщиком и Администрацией города Владивостока. Проектом предусмотрено строительство 18 многоэтажных домов, детских садов общей вместимостью 420 человек, средней образовательной школы на 1550 мест, а также развитие инфраструктуры, парков, детских и спортивных площадок. На текущий момент Застройщик ведет разработку и согласование проекта планировки территории и проекта межевания территории в администрации города Владивостока. Реализация проекта запланирована на период с 2025-2037 гг. В настоящее время началось строительство первого дома в рамках данного проекта: «Жилой комплекс Победа. II очередь, 1 этап строительства. Жилой дом 1». Получено финансирование на строительство данного проекта от ПАО «Сбербанк». Срок гашения кредита – июнь 2028 года.

На увеличение чистых активов Общества и на получение положительных денежных потоков, в перспективе, окажут влияние следующие факторы: получение экономии (прибыли), рассчитанной как результат от сдачи домов по окончании строительства по договорам долевого участия при вводе объектов в эксплуатацию, а также получения прибыли от продажи помещений по договорам купли-продажи.

Деятельность Общества осуществляется в условиях геополитических событий после 24.02.2022 г., руководство Общества не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, в Обществе отсутствует существенная неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем.

12. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

13. Информация о прекращаемой деятельности

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

Генеральный директор



Дарьинский В.В.

17 февраля 2026 года.

В настоящем аудиторском заключении
пронумеровано, прошнуровано и опечатано
печатью

48 (сорок восемь) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»



 Г.И.О. Тарасова Е.Ю.