

1. Основные средства

1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	19 800	-	-	-	-	-	-	-	-	(19 800)	-	-	-
в том числе:														
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	19 800	-	-	-	-	-	-	-	-	(19 800)	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	170	-	-	-	-	-	-	170	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
помещение	За 2025 г.	-	-	170	-	-	-	-	-	-	170	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.3. 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	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	19 800
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	19 800
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

1.4. 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	-	-	-

2. Финансовые вложения

2.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	6 000	(700)	-	-	-	-	5 300	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: займы выданные	За 2025 г.	-	-	6 000	(700)	-	-	-	-	5 300	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	6 000	(700)	-	-	-	-	5 300	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

3. Запасы

3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	26 051	-	40 586	-	-	-	X	X	66 637	-
	За 2024 г.	4 340	-	22 660	(949)	-	-	X	X	26 051	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	За 2025 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	За 2025 г.	26 051	-	40 585	-	-	-	-	-	66 636	-
	За 2024 г.	4 339	-	22 660	(948)	-	-	-	-	26 051	-

3.2. 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	-	-	-

4. Дебиторская задолженность

4.1. 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	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 002	-	1 435	-	(1 945)	-	-	-	1 492	-
	За 2024 г.	4 772	-	62	-	(2 832)	-	-	-	2 002	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 939	-	1 002	-	(1 883)	-	-	-	1 058	-
	За 2024 г.	2 946	-	-	-	(1 006)	-	-	-	1 940	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	5	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 826	-	5	-	(1 826)	-	-	-	5	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	434	-	-	-	-	-	434	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	57	-	-	-	(57)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	57	-	-	-	-	-	57	-
Итого	За 2025 г.	2 002	-	1 435	-	(1 945)	-	-	X	1 492	-
	За 2024 г.	4 772	-	62	-	(2 832)	-	-	X	2 002	-

4.2. 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	-	-	-	-	-	-

5. Обязательства

5.1. 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		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 068	64 630	3 209	-	-	68 907
	За 2024 г.	-	1 068	-	-	-	1 068
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 068	64 507	3 209	-	-	68 784
	За 2024 г.	-	1 068	-	-	-	1 068
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	123	-	-	-	123
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 647	325	-	(2 444)	-	528
	За 2024 г.	2 270	377	-	-	-	2 647
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	880	119	-	(716)	-	283
	За 2024 г.	529	351	-	-	-	880
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 610	-	-	(1 610)	-	-
	За 2024 г.	1 610	-	-	-	-	1 610
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	14	101	-	(11)	-	105
	За 2024 г.	20	5	-	(11)	-	14
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	6	-	-	(6)	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	36	58	-	(4)	-	90
	За 2024 г.	30	6	-	-	-	36
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	106	-	-	(102)	-	4
	За 2024 г.	75	31	-	-	-	106
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	47	-	-	-	47
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	3 715	64 955	3 209	(2 444)	-	69 435
	За 2024 г.	2 270	1 445	-	-	-	3 715

5.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

5.3. 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.	163	392	(274)	-	281
	За 2024 г.	99	181	(117)	-	163
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	163	392	(274)	-	281
	За 2024 г.	99	181	(117)	-	163

6. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	2	-
Затраты на оплату труда	4 276	1 689
Отчисления на социальные нужды	846	372
Амортизация	-	-
Прочие затраты	35 610	19 651
Итого по элементам	40 734	21 712
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(40 585)	(21 712)
Итого расходы по обычным видам деятельности	149	-

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Центр-Гарант», далее по тексту - ООО «СЗ Центр-Гарант», (далее - Общество).
ОГРН 1057327000334 от 17 января 2005 года

Основным видом деятельности ООО «СЗ Центр-Гарант» является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

В 2025 г. Общество осуществляло сбор исходно-разрешительной документации, разработку архитектурно-планировочных решений для получения разрешения на строительство жилого многоквартирного дома в г.Выборге.

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Органами управления Обществом являются:

Общее собрание участников – высший орган;

Директор - единоличный исполнительный орган.

Согласно Уставу Общества, Совет директоров (наблюдательный совет) и Коллегиальный исполнительный орган (Правление) - не предусмотрены. Ревизионная комиссия отсутствует.

Участниками Общества являются:

Состав участников	Доля в УК, %	Сумма, тыс. руб.
ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	100	50

Лицом, отвечающим за корпоративное управление Обществом и надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности является единственный участник Общества в лице генерального директора и конечного владельца ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» Рябова Дмитрия Александровича.

Единоличный исполнительный орган:

Руководство текущей деятельности с 05.09.2025 г. осуществляется единоличным исполнительным органом ООО «СЗ Центр-Гарант» - директором Рябовым Дмитрием Александровичем, назначенным Решением единственного участника Общества № 36 от 29.08.2025г. Ранее с 3 марта 2025 г. по 4 сентября 2025 г. директор Рябов Алексей Дмитриевич, назначенный Решением единственного участника Общества №33 от 24.02.2025 г.; по 2 марта 2025 г. Софронов Дмитрий Вячеславович (Решение единственного участника №19 от 22.05.2020 г.)

Лицом, ответственным за подготовку данной годовой бухгалтерской отчетности является директор Общества.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет директор Общества.

Главный бухгалтер – Янина Анна Владимировна.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 2 человека, за предыдущий – 1 человек.

Средняя заработная плата за 2025г. составила 289,3 тыс. руб.

Сведения о лицензиях: Общества не имеет лицензий.

8. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, федеральных стандартов и иных нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с концепцией достоверности. Бухгалтерская отчетность отвечает всем условиям достоверности, предусмотренным пунктом 69 ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность".

Существенные отступления от требований применяемой концепции и от правил ведения бухгалтерского учета отсутствуют.

Все стоимостные показатели годовой бухгалтерской отчетности и пояснений к годовой бухгалтерской отчетности, если не указано иное, представлены в тысячах рублей.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества, сформированной Обществом в соответствии с федеральными стандартами, действующими в Российской Федерации.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства:

Актив представляется как оборотный, когда выполняется одно из следующих условий:

- он предназначен для использования (потребления) или продажи в течение обычного операционного цикла или периода не более 12 месяцев. С учетом особенностей деятельности Общества в качестве застройщика период обычного операционного цикла принимается равный 36 месяцам.

- актив предназначен для продажи (внеоборотные активы к продаже);

- актив подлежит погашению в течение обычного операционного цикла (дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, обязательства дольщиков перед Обществом, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения);

- актив подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты (краткосрочные финансовые вложения);

- актив является денежными средствами или денежными эквивалентами, за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование экономическим субъектом, действующие в течение, как минимум, двенадцати месяцев после отчетной даты.

Активы, отличные от указанных выше, а также авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов, представляются в бухгалтерском балансе как внеоборотные.

Обязательство представляется в бухгалтерском балансе как краткосрочное, когда выполняется одно из следующих условий:

- обязательство подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты;

- обязательство связано с обычным операционным циклом независимо от срока погашения (кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы, услуги, авансы и предварительная оплата, полученные от покупателей и заказчиков, обязательства, связанные с оплатой труда работников; обязательства Общества перед дольщиками);

- у организации отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на 12 месяцев после отчетной даты (кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов).

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

Остальные обязательства представлены как долгосрочные.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета

Учетная политика Общества утверждена Приказом руководителя ООО «СЗ Центр-Гарант» №8 от 25.12.2023 г.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности факторов хозяйственной деятельности).

Информация об изменении учетной политики

В Учетную политику на 2025 год внесены изменения для приведения в соответствие с требованиями ФСБУ, применяемых, начиная с бухгалтерской отчетности за 2025 год:

- ФСБУ 4/2023 " Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 г. №157н;

- ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация", утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.01.2023 г. №4н.

Изменения Учетной политики Общества на 2025 год не привели к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета. Формат, состав и содержание информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности за 2025 год, включая Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, приведены в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023.

Изменения в учетную политику на 2026 год не вносились.

Информация об изменении показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах

Изменение показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах за 2025 год в связи с исправлением ошибок предшествующих отчетных периодов не производилось.

Изменение показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах за 2025 год в связи с внесенными изменениями в Учетную политику с вступлением в силу с 01.01.2025 г. ФСБУ 4/2023 представлены с учетом

добавленных расшифровок показателей в бухгалтерском балансе на 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г.

Наименование показателя	Код	Сумма до корректировки на 31.12.2024г.	Корректировка	Сумма после корректировки на 31.12.2024г.
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	26 051		26 051
в том числе: Незавершенное производство			26 051	26 051

Наименование показателя	Код	Сумма до корректировки на 31.12.2023г.	Корректировка	Сумма после корректировки на 31.12.2023г.
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	4 340		4 340
в том числе: Незавершенное производство			4 339	4 339

Информация об уровне существенности

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях раскрытия показателей в бухгалтерской отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от валюты баланса и информация по нему является существенной в контексте бухгалтерской отчетности, рассматриваемой в целом.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций могут приводиться в бухгалтерском балансе или отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках, если информация по нему не приведена обособленно в бухгалтерской отчетности.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10 %. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Существенная ошибка предшествующего отчетного периода, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

Если влияние существенной ошибки оценить невозможно, то в пояснениях к отчетности указываются причины этого (например, многочисленные расчеты), период, начиная с которого внесены исправления, а также приводится способ исправления.

9. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения».

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. (Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

Начисление амортизации объектов основных средств (кроме земельных участков) производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, определенной по сроку полезного использования этих объектов. Сроки полезного использования устанавливаются для целей бухгалтерского учета исходя из ожидаемого срока полезного использования в соответствии с ожидаемой производительностью и мощностью (п. 35 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) проверяются на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года.

10. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ АКТИВОМ

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Организация не переоценивает права пользования активами.

У Общества имеется договор субаренды недвижимого имущества с ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДАРС» по адресу: Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19А, помещение 14/3, по которому признано ППА и обязательства по аренде.

	2025 г.	2024 г.
величина обязательства по аренде, тыс.руб.	170	-
в т.ч. долгосрочные обязательства (строка 1450 «Прочие обязательства»)	123	-
краткосрочные обязательства (строка 1550 «Прочие обязательства»)	47	-
проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам (строка 2330 «Проценты к уплате»)	-	-
доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам	-	
затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды	-	
затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	-	
информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	-	

11. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По состоянию на 31.12.2025 г. активы, представляющие собой инвестиционную недвижимость, отсутствуют.

12. ЗАПАСЫ

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией методом ФИФО.

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление.

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к запасам и учитывается в составе незавершенного производства.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию на дату акта приема-передачи первой квартиры в доме производится расчет себестоимости по каждой отдельной квартире (нежилом помещении) путем распределения пропорционально фактической площади и отражение на счете 43 «Готовая продукция».

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на конец отчетного периода по материалам и другим материальным ценностям, которые морально устарели, а также полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, индикатором чего может является их срок старения (длительность хранения материальных ценностей, которая соответствует количеству полных месяцев, прошедших с даты их поступления до даты формирования резерва).

На 31.12.2025 год. формирование резерва на обесценения не требуется.

По строке 1210 «Запасы» в составе незавершенного производства отражена стоимость земельного участка в размере 19 800 тыс. руб., приобретенного с целью строительства многоквартирного дома.

13. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ К ПРОДАЖЕ

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. активы, представляющие собой долгосрочные активы к продаже, отсутствуют.

14. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ

Общество ведет отдельный учет по НДС.

НДС относимый к необлагаемой НДС деятельности относится на затраты на строительство объектов в качестве застройщика и отражен в составе строки 1210 «Запасы».

15. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Задолженность покупателей и заказчиков (дольщиков) определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Резерв по сомнительным долгам

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

В связи с отсутствием сомнительной задолженности резерв на 31.12.2025 года не создавался.

16. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Активы признаются в учете в качестве финансовых вложений при одновременном выполнении следующих условий:

наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые активы и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми активами (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового актива и его покупной стоимостью в результате его продажи,

обмена, отчуждения при погашении обязательств Общества, в форме увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Финансовые вложения при первоначальном признании принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, с учетом всех расходов, непосредственно связанных с их приобретением.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, может изменяться в случаях, установленных законодательством.

Финансовые вложения, по которым можно определить рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, отсутствуют.

Финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются, но тестируются на обесценение.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам оценка по дисконтированной стоимости не производилась.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Организацией проведена оценка на обесценение финансовых вложений на 31.12.2025 г. По результатам такой проверки формирование резерва на обесценение финансовых вложений не требуется.

17. УЧЕТ РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Общество не привлекало средства денежные средства дольщиков в 2024-2025 гг.

18. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛЫ. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ.

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2025г. составляет 50 000 руб., полностью оплачен.

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

Резервный капитал Уставом Общества не предусмотрен.

Нераспределенная прибыль:

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2025 год получен убыток в размере (191) тыс. руб.; за 2024 год получен убыток в размере (2 265) тыс. руб.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2025 г. составила 4 057 тыс. руб., на 31.12.2024 г. 24 248 тыс. руб.

В 2025 году были выплачены дивиденды за счет нераспределенной ранее прибыли 2023 года по Решению №32 от 14.01.2025г. в размере 20 млн. руб.

Чистые активы	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Активы	73 925	28 176	28 944
Обязательства	69 818	3 878	2 381
Чистые активы	4 107	24 298	26 563

19. ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ. УЧЕТ ПРОЦЕНТОВ И ЗАЙМОВ

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. К инвестиционным активам может относиться в том числе незавершенное производство продукции при условии, что это производство требует длительного времени и существенных расходов не зависимо от того будут ли они приниматься им к учету контрагентом в качестве внеоборотных активов или нет.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Дополнительные расходы по кредитам и займам включаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

Общество производит начисление процентов по полученным кредитам и займам в соответствии с условиями, установленными в договоре кредита и (или) займа, ежемесячно.

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательств

Информация по срокам погашения полученных заемных средств (без учета процентов) на 31.12.2025 г.

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2025	Годовая процентная ставка	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:			
ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»			
Договор №1 от 12.12.2025г.	15 557	10,7%	30.06.2034
Договор №07-10 от 10.07.2024г.	50 000	0,51%	11.12.2028
Краткосрочные займы и кредиты:	-	-	-

Сумма процентов, учтенная в инвестиционном активе и в прочих расходах

Сумма процентов	2025 г.	2024 г.
Учтены в инвестиционном активе	3 609	17

20. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками).

Учет расчетов с бюджетом ведется развернуто по видам налогов и сборов и по ЕНС.

21. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010).

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) отпусков работников общества, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Информация об оценочных обязательствах отражена в разделе «Обязательства» в табличной форме.

Под условными обязательствами и условными активами Общество понимало обязательства и активы, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам относились также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод» и (или) «обоснование величины обязательства»)

Условные обязательства и условные активы, информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не выявлено.

22. ПРОЧАЯ ДОЛГОСРОЧНАЯ И КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По строкам 1450 и 1550 бухгалтерского баланса отражены долгосрочные и краткосрочные обязательства по аренде.

23. УЧЕТ ДОХОДОВ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации». Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доход от передачи жилых и нежилых помещений по договорам долевого участия дольщикам;
- доход от реализации жилых помещений;
- доход от реализации нежилых помещений;
- доходы от сдачи в аренду.

Выручка от продажи товаров, работ, услуг признается методом начисления по мере перехода права собственности на продукцию (товары, работы, услуги) к покупателю, принятия работ заказчиком, фактического оказания услуги исполнителем.

По деятельности заказчика-застройщика выручка отражается в соответствии с ценой, отраженной в договоре долевого участия после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком по завершении выполнения работы в целом (п. п. 12, 13 ПБУ 9/99).

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием дебиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, реализацией финансовых вложений, прочими доходами.

Доходы по обычным видам деятельности:

Вид деятельности	2025 г.	2024 г.
Сдача в аренду	3	4
ИТОГО (Строка 2110)	3	4

Основным видом хозяйственной деятельности является «Строительство жилых и нежилых зданий» (ОКВЭД 41.20).

В дальнейшем планируется развивать жилищное строительство. Экспортной выручки нет.

В течение 2025 года осуществлялся сбор исходно-разрешительной документации, разработка архитектурно-планировочных решений. В 2026 году планируется получение разрешения на строительство многоквартирного жилого дома и выход на строительную площадку в городе Выборге (Ленинградская область).

24. УЧЕТ РАСХОДОВ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 "Расходы организации" ПБУ 10/99.

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

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения, элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

Учет расходов по обычным видам деятельности относится:

- расходы, связанные возведением объектов строительства для продажи;
- расходы, связанные с содержанием Застройщика;
- расходы, связанные с оказание услуг, выполнением работ по обычным видам деятельности;
- расходы, связанные с приобретением и продажей имущества по обычным видам деятельности.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, выявлением убытков прошлых лет и списанием просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами и пени и прочими расходами и др.

Себестоимость продаж отражается по мере признания выручки.

Управленческие расходы, непосредственно связаны с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг) списываются на счета учета производственных затрат (п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019). В случае осуществления Застройщиком иных видов деятельности (кроме строительства жилых домов) управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», ежемесячно списываются в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи".

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Прямые расходы на строительство учитываются в разрезе каждого объекта строительства (номенклатурной группы) на счете 20 «Основное производство» по мере их возникновения и до окончания строительства. За объект строительства принимается многоквартирный дом.

При этом к прямым расходам относятся все расходы на проведение строительных работ и непосредственно связанные с возведением объектов (стоимость принятых подрядных, проектных работ, изысканий, экспертиз, расходы на приобретение и оформление права собственности или аренды на земельные участки и другие аналогичные).

Косвенные расходы, непосредственно относящиеся к строительству объектов, учитываются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» (управленческие расходы, связанные со строительством).

Расходы по обычным видам деятельности

Вид деятельности	2025 г.	2024 г.
Управленческие расходы	(149)	-
ИТОГО (Строка 2220)	(149)	-

25. ПРОЦЕНТЫ К ПОЛУЧЕНИЮ.

Проценты к получению	2025 г.	2024 г.
Проценты по займам	434	-
ИТОГО (Строка 2320)	434	-

26. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В бухгалтерской отчетности прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникшие в результате аналогичных по характеру операций, отражаются свернуто (прибыли и убытки от выбытия разных объектов основных средств, материалов, нематериальных активов; прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов и оценочных обязательств).

В составе прочих доходов отчетного периода также отражаются доходы, связанные с продажей активов, восстановление оценочных обязательств и резервов.

В составе прочих расходов отчетного периода также отражаются расходы по продаже активов, расходы по формированию оценочных резервов и обязательств и др.

Прочие доходы (стр. 2340 ОФР)

Наименование доходов	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Прочие доходы	-	116
ИТОГО	-	116

Прочие расходы (стр. 2350 ОФР)

Наименование расходов	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Расходы на услуги банков	-	(13)
Прочие расходы	(486)	(2 422)
ИТОГО	(486)	(2 435)

27. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ И ИНЫЕ АНАЛОГИЧНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Общество ведет бухгалтерский учет постоянных налоговых расходов (ПНР), постоянных налоговых доходов (ПНД), отложенных налоговых обязательств (ОНО), отложенных налоговых активов (ОНА).

Информация о постоянных и временных разницеях отражается непосредственно на счетах бухгалтерского учета.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

В бухгалтерском балансе Обществу суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто.

Показатели	За 2025 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(198)
Ставка налога на прибыль	25%
Текущий налог на прибыль (стр.2411), в т. ч.:	(42)
Условный доход по налогу на прибыль	(50)
Постоянный налоговый расход (доход)	43
Изменение отложенных налоговых активов	67
Изменение отложенных налоговых обязательств	(102)
Отложенный налог на прибыль (стр.2412)	(35)
Налог на прибыль (стр.2410) = стр.2411+2412	(77)

В отчетном периоде бухгалтерский убыток, отраженный по строке 2300 «Отчета о финансовых результатах» за 2024 год составил (2 315) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль за 2024 год составил 50 тыс. руб., в том числе

- 40 тыс. руб. за 2024 год по ставке 20%;

- 10 тыс. руб. в связи с изменением законодательства по налогам и сборам и повышением ставки по налогу на прибыль с 20 до 25% с 01.01.2025г.

Результат пересчета отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

На 31.12.2024 г. отложенные налоги пересчитаны по ставке налога на прибыль 25% в связи с повышением ставки по налогу на прибыль с 20 до 25% с 01.01.2025: отложенный налоговый актив, отраженный по строке 1180 баланса на 31.12.2024 г. составил 58,00 тыс. руб., отложенное налоговое обязательство по строке 1420 баланса на 31.12.2024 г. составило 0,00 тыс.

28. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ. ИНФОРМАЦИЯ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются: депозиты до востребования и депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее.

В отчете о движении денежных средств суммы НДС отражена свернуто. Сумма НДС отражена в составе показателя строки 4129 "прочие платежи".

Общество в отчете о движении денежных средств включает суммы страховых взносов и НДФЛ, зачтенные с ЕНС в соответствии с представленными уведомления об исчисленных суммах налогов, авансовых платежей по налогам, сборов, страховым взносам за отчетный период, в данные по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников».

Ограничения по использованию Обществом денежных средств на 31.12.2025 года отсутствовали.

В отчете о движении денежных средств отражены платежи и поступления от текущих, инвестиционных и финансовых операций Общества.

Денежные средства, отраженные по строке 1250 Баланса, включают в себя:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках - всего в том числе:	201	65	12
В расчетном счете	201	65	12
В кассе	-	-	-

29. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Связанная сторона (аффилированные лица)	ИНН	Характер отношений	Вид финансово-хозяйственной деятельности
ООО "ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	7328079149	Участник, владеет 100% доли в Уставном капитале Общества / Основное общество	Получение займов и выплата дивидендов
Рябов Дмитрий Александрович / ИП	732600172532	Бенефициарный владелец (косвенно (через ООО "Дарс-Девелопмент") владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале ООО «СЗ Центр-Гарант») Директор с 30.08.2025г./Основной управленческий персонал	Выплата заработной платы
Рябов Алексей Дмитриевич	732508684955	Директор с 3 марта 2025 г. по 4 сентября 2025 г. /Основной управленческий персонал	Выплата заработной платы
Софронов Дмитрий Вячеславович	732717602201	Директор с 02.06.2020г. по 02.03.2025г. /Основной управленческий персонал	Выплата заработной платы
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКО-МЕХАНИКА"	0274155623	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АКТИВИНВЕСТ"	7300012345	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАРС-ВОСТОК"	2721255400	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было

ООО "СЗ "АТЛАНТ 27"	2700008489	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АРТДЕВЕЛОПМЕНТ"	3460081460	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАРС-РЕНОВАЦИЯ"	9703166038	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАРС-ХАБАРОВСК"	9703092883	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ПРАВДА"	9703032563	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "УЛЬВЕСТ"	7325032199	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АКВИЛОН"	7325158184	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ СТРОЙАКТИВ"	7325169676	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ РЕНТ-СЕРВИС"	7325124442	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ СТАНДАРТ-ИНВЕСТ"	7325124636	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ИГ ОСНОВА"	7329001297	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Выдача займа

ООО "СЗ СТК"	7327033085	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ВДОХНОВЕНИЕ"	9703198390	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ГАРМОНИЯ"	9703198375	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ НОВАЯ ЭРА"	9703198382	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ВОСТОЧНЫЙ"	2700031689	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АРХИТЕКТУРА"	7300038400	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ КОМФОРТНЫЙ"	9703184809	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ НАДЕЖНЫЙ"	9703184799	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ АЛЬФА"	9703184742	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ЭКО-ГРАД"	0274982310	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДОБРЫЙ ДОМ"	7300038720	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было

ООО "ДАРС-РЕНОВАЦИЯ"	7706453478	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ"	2700018818	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО СЗ "ТУРАНСТРОЙ"	0276978823	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ПРОЕКТ-У"	9704258436	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ТИХООКЕАНСКИЙ"	2700050353	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было
ООО "СЗ ЭКОСИТИ" Юридическое лицо ликвидировано 30 декабря 2025 года Прекращение деятельности юридического лица путем реорганизации в форме присоединения к ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКО-МЕХАНИКА"	0274970900	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом - ООО «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	хоз. операций не было

Операции со связанными сторонами

Операции с основным Обществом

За 2025 г. (тыс. руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО "ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ"		1 068	26 813	94 529		68 784
67		1 068	400	68 116		68 784
67.03		1 050		64 507		65 557
67.04		18	400	3 609		3 227
75			20 000	20 000		
75.02			20 000	20 000		
76			6 413	6 413		
76.09			6 413	6 413		

Итого		1 068	26 813	94 529		68 784
--------------	--	-------	--------	--------	--	--------

За 2024 г. (тыс. руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
ООО "ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ"				1 068		1 068
67				1 068		1 068
67.03				1 050		1 050
67.04				18		18
Итого						1 068

Операции с прочими связанными сторонами

За 2025 г. (тыс. руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
СЗ ИГ ОСНОВА ООО			6 434	700	5 734	
58			6 000	700	5 300	
58.03			6 000	700	5 300	
76			434		434	
76.ПР			434		434	
Итого			6 434	700	5 734	

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Одной из связанных сторон Общества является основной управленческий персонал (директор, коммерческий директор, руководитель проекта, главный бухгалтер).

Сумма краткосрочных вознаграждений (подлежащих выплате в течение отчетного периода) составила:

в 2025 г.:

- начисленная заработная плата – 3 472 тыс. руб.
- отпускные - 244 тыс. руб.
- в том числе сумма НДФЛ – 451,4 тыс. руб.
- начисленные страховые взносы – 727 тыс. руб.

в 2024 г.:

- начисленная заработная плата – 1 636 тыс. руб.
- отпускные – 101 тыс. руб.
- в том числе сумма НДФЛ – 213 тыс. руб.

- начисленные страховые взносы – 360 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения (в том числе платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договора негосударственного пенсионного обеспечения); платежи, направленные на обеспечение пенсии и других социальных гарантий по окончании трудовой деятельности; вознаграждение в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе и иные долгосрочные вознаграждения) отсутствуют.

30. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Сегмент считается отчетным, если активы сегмента составляют не менее 10 процентов суммарных активов всех сегментов.

Основой выделения сегментов является организационная структура Общества. В 2025 году у Общества отсутствуют отчетные сегменты.

31. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не предусматривает прекращение деятельности такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов.

32. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Общество осуществляло свою деятельность в 2025 году под влиянием комплекса факторов экономического и иного характера: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Общество постоянно следит за развитием ситуации в стране и в мире, прикладывает максимум усилий для минимизации последствий влияния вышеуказанных факторов.

Общество отмечает, что влияние вышеуказанных факторов экономического и иного характера и связанные с этим экономические последствия не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность.

Общество подтверждает, что последствия воздействия вышеуказанных факторов не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год.

Общество в 2026 году продолжает свою деятельность и принимает все необходимые меры по минимизации воздействия вышеуказанных факторов на деятельность Общества.

События и условия, в отношении которых имеется существенная неопределенность, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

33. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном и предшествующих периодах Общество не получало государственной помощи.

34. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТИИ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не осуществляло деятельность с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями путем объединения вкладов и (или) совместных действий без образования юридического лица.

35. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

Сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов в отчетном и в предшествующем периодах не пересматривались.

Изменения оценочных значений, повлиявшие на бухгалтерскую отчетность за отчетный период, раскрыты в соответствующих разделах данных Пояснений.

36. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, можно определить следующие:

Страновые и региональные риски:

Общество планирует осуществлять основную деятельность на территории Ленинградской области, для которой характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Общество оценивает влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, санкционной политики в отношении России и связанные с этим последствия на финансовое состояние и результат финансовой деятельности Общества в обозримом периоде как не существенное. Общество считает, что данное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Финансовые риски:

Рынок жилья крайне тесно привязан к стабильным доходам населения, так как основная масса жилья продается с привлечением заемных банковских средств (оформлением ипотеки). Поэтому, любая нестабильность в экономике, сказывающаяся на снижение доходов населения, негативно может повлиять на такой сектор экономики как продажи недвижимости. В связи с чем, для возможности сохранения рынка в строительной отрасли, не исключен риск снижения ликвидности по продажам Общества.

Правовые риски:

Определенные риски возникают и по причине несовершенства судебной системы в Российской Федерации и отсутствии единой позиции у различных судебных органов по одним и тем же спорным вопросам, в том числе вопросам по налогообложению. Российское право не является прецедентным, поэтому прецеденты, созданные в ходе предыдущих судебных разбирательств, не влияют на ход рассмотрения алогичных дел в других судах.

Другие риски:

Деятельность Общества в области строительства может быть сопряжена с неблагоприятным влиянием многих факторов, включая поломку или отказ оборудования, возможные проблемы на уровне технологических процессов, трудовые споры, погодные условия и т.п. С целью снижения подобного рода рисков Общество осуществляет постоянный контроль над деятельностью подрядных организаций.

В 2025 г. влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, не привели к ухудшению финансового положения организации.

Руководство организации уверено в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно как минимум 12 месяцев после подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год.

37. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2025 году не было.

38. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенные события после отчетной даты, требующие отражения в бухгалтерской отчетности или раскрытия информации о них отсутствуют.

Директор

Рябов Д.А.

10 марта 2026 г.