

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025 года и отчету о финансовых результатах за 2025 год**  
**ООО СЗ «СК «Возрождение-21»**

**1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

*1.1 Информация об Обществе*

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Строительная компания «Возрождение-21» является коммерческой организацией, учрежденной в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об обществах с ограниченной ответственностью» 21 августа 2013 года.

Полное наименование организации - Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Строительная компания «Возрождение-21». Сокращенное наименование организации – ООО СЗ «СК «Возрождение-21».

Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 1 по Псковской области за № 1136027004761 23 мая 2016 года.

Юридический адрес Общества: 180006, Псковская область, город Псков, ул. Алмазная, 10, корпус главный, пом. 20, этаж 3.

В 2025 году основным видом деятельности ООО СЗ «СК «Возрождение-21» являлось строительство жилых и нежилых зданий заказчиком-застройщиком.

Среднесписочная численность работающих в ООО СЗ «СК «Возрождение-21» за 2024 г. составила 5 человек, за 2025 г. - 5 человек.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом. Единоличный исполнительный орган – генеральный директор Шатров Иван Иванович.

Коллегиальный исполнительный орган уставом не предусмотрен.

У Общества отсутствуют филиалы, представительства и иные структурные подразделения.

*1.2. Общая информация и критерии существенности раскрытой информации*

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

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

При подготовке отчетности Общество применяет профессиональное суждение для определения состава, детализации и способа раскрытия информации в соответствии с критериями, установленными в Учетной политике Общества.

В формах и Пояснениях раскрыта качественная информация в отношении статей и операций, которые являются существенными для формирования полного и непредвзятого представления о финансовом положении и результатах деятельности Общества.

К такой информации, в частности, мы отнесли:

- Учетная политика и исправления: изменения в учетной политике, а также исправление существенных ошибок предыдущих отчетных периодов.
- Связанные стороны: все операции с аффилированными лицами, включая операции с ключевым управленческим персоналом.
- Риски и обязательства: судебные разбирательства, условные обязательства (по выданным гарантиям качества товаров) и оценочные обязательства (на предстоящие рекламные акции или программы лояльности).
- События после отчетной даты: факты хозяйственной жизни, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение компании, такие как крупные сделки по приобретению или продаже бизнеса, получение значительных судебных решений, начало процедур банкротства контрагентов.

Такой комплексный подход к оценке существенности, сочетающий количественные и качественные критерии, позволяет обеспечить прозрачность отчетности и удовлетворить информационные потребности ее пользователей.

В целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, строки, предусмотренные типовыми формами, по которым у Общества на отчетные даты отсутствуют активы,

обязательства и иные объекты учета, соответствующие некоторым из указанных в формах показателям (таким как гудвил) включены в бухгалтерскую отчетность. В целях обеспечения достоверного и нейтрального представления информации, соответствующие строки не содержат числовых значений (прочеркнуты). Отсутствие числовых значений в строках, предусмотренных минимальным составом показателей бухгалтерской отчетности (аналогичным перечням, установленным пунктами 9, 26, 34 и 38 ФСБУ 4/2023), означает, что у Общества отсутствуют соответствующие активы, обязательства, доходы, расходы или иные объекты учета.

Показатели в бухгалтерском балансе приводятся в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин, раскрываемых в пояснениях. Представление показателей в бухгалтерском балансе в нетто-оценке не является зачетом между этими показателями.

## 2. КРАТКИЙ ОБЗОР УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

### 2.1 Общие положения

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «СК «Возрождение-21» за 2025 год подготовлена на основе Учетной политики, действующей с 01.01.2022 г. с изменениями и дополнениями.

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются со знаком минус или в круглых скобках.

Доходы и расходы в 2025 году в учете и отчетности определялись по методу начисления.

### 2.2 Основных средства

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость 100 тыс.руб. и более.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств не производится.

Оценка наличия признаков возможного обесценения объектов основных средств проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Амортизация объектов основных средств по каждой группе основных средств начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

### Учет аренды.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Общество рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до этой даты.

Для определения ставки дисконтирования для расчета обязательства по аренде Общество использует ставку, по которой привлекает или может привлечь заемные средства на срок действия договора аренды.

Права пользования активами отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1150 "Основные средства" (в отношении арендованных основных средств).

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

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) 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.

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.

### *2.3. Финансовые вложения*

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

### *2.4 Запасы*

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы признаются в бухгалтерском учете в соответствии с пунктом 5 ФСБУ 5/2019 «Запасы» при одновременном соблюдении следующих условий:

- затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана);

- определена сумма затрат, понесенных в связи с приобретением или созданием запасов, или приравненная к ней величина.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, в такую себестоимость, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Запасы коммерческой организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;

- чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с пунктом 29 ФСБУ 5/2019.

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

### *Строительство по договорам долевого участия*

Начиная с месяца, в котором зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве по объекту недвижимости, заказчиком-застройщиком которого выступает организация на основании Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», расходы, которые можно напрямую отнести к этому определенному объекту строительства, указанные в п. 11, 15, 13, 17 - 20 ст. п.1 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ, финансирование которых осуществляется с помощью средств целевого финансирования от дольщиков (счета-эскроу), относятся полностью на затраты по строительству по статье на содержание заказчика-застройщика соответствующего строящегося (проектируемого) объекта недвижимости.

Указанная формула применяется до ввода построенного объекта недвижимости в эксплуатацию. В месяце получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию коммерческие расходы связанные с деятельностью организации как заказчика-застройщика этого объекта недвижимости, сформированные по объекту строительства, в доле, приходящейся на квартиры и нежилые помещения реализованные по ДДУ (рассчитанной как соотношение площади строительства, (без учета площадей балконов, лоджий) на которую с участниками долевого строительства оформлены соответствующие

договоры на этом объекте строительства, к общей площади реализуемых помещений, не являющихся общим домовым имуществом (без учета площадей балконов, лоджий) построенного объекта) относятся на счет учета целевого финансирования по ДДУ для определения финансового результата (экономии средств целевого финансирования, полученных от дольщиков (инвесторов) от долевого строительства данного объекта недвижимости.

Начиная с месяца, следующего за месяцем получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, коммерческие расходы связанные с деятельностью организации как заказчика-застройщика этого объекта недвижимости, полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Остальные расходы на продажу, указанные в п. 11, 15, 13, 17 - 20 п.1 ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ, относящиеся к нескольким строящимся объектам недвижимости, перед распределением сначала делятся между строящимися объектами пропорционально реализуемым площадям, не являющимся общим домовым имуществом объектов (без учета лоджий, балконов), а затем ежемесячно увеличивают расходы по объекту строительства, по статье расходов на содержание заказчика-застройщика соответствующего строящегося (проектируемого) объекта недвижимости по вышеуказанной методике.

Начиная с месяца, в котором зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве по объекту недвижимости, заказчиком-застройщиком которого выступает организация на основании Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", учет общехозяйственных расходов, в разрезе каждого объекта, ежемесячно осуществляется согласно методике распределения коммерческих расходов и применяется до ввода построенного объекта недвижимости в эксплуатацию.

Начиная с месяца, следующего за месяцем получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, управленческие расходы связанные с деятельностью организации, как заказчика-застройщика этого объекта недвижимости, полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Начиная с месяца, в котором зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве по объекту недвижимости, заказчиком-застройщиком которого выступает организация на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", учет расходов по услугам уполномоченного банка застройщика пообъектно ежемесячно осуществляется согласно методике учета и распределения общехозяйственных расходов.

Все расчеты по договорам долевого участия (ДДУ) отражаются в бухгалтерском учете с даты регистрации ДДУ.

### *2.5 Дебиторская задолженность*

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

### *2.6 Денежные средства и их эквиваленты*

Денежными эквивалентами признаются высоколиквидные финансовые вложения с максимальным сроком погашения 3 месяца с момента возникновения. В бухгалтерской отчетности отражаются в составе денежных средств.

### *2.7 Кредиты, займы*

Учет расходов по займам (кредитам) ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные (кредитные) средства, срок погашения которых по договору кредита (займа) превышает 12 месяцев на счетах бухгалтерского учета в составе долгосрочной задолженности.

Причитающийся к уплате займодавцу (кредитору) доход начисляется равномерно (ежемесячно или ежеквартально) в соответствии со ставкой, указанной в договоре.

## *2.8 Доходы*

Учет доходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходы общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от продажи товаров (жилых и нежилых помещений), работ, услуг, экономия от строительства.

Все остальные виды поступления относятся к прочим доходам организации, к ним относятся:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- проценты по договорам;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности;
- прочие доходы.

Доходы признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от фактического поступления денежных средств.

## *2.9 Расходы*

Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходы общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Управленческие и коммерческие расходы в отчетном периоде учитываются по методу «директ-костинг» и включаются в расходы текущего периода в полном объеме (до заключения первого договора участия в долевом строительстве).

Начиная с месяца, следующего за месяцем получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, управленческие расходы связанные с деятельностью организации, как заказчика-застройщика этого объекта недвижимости, полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Прочие внереализационные расходы, кроме услуг уполномоченного банка застройщика, списываются в прочие расходы текущего периода в полном объеме.

Начиная с месяца, в котором зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве по объекту недвижимости, заказчиком-застройщиком которого выступает организация на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", учет расходов по услугам уполномоченного банка застройщика пообъектно ежемесячно осуществляется согласно методике учета и распределения общехозяйственных расходов.

## *2.10 Налог на прибыль*

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

## *2.11 Существенность показателей отчетности и ошибок*

Не являются ошибками неточности или пропуски в отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности Общества, выявленные в результате получения новой информации, которая не была доступна Обществу на момент отражения (не отражения) таких фактов хозяйственной деятельности.

Ошибка признается существенной в бухгалтерском учете в случае, если сумма искажения статьи бухгалтерского баланса по отношению к валюте баланса, либо сумма искажения показателя отчета о прибылях и убытках по отношению к итоговым показателям этой формы составит не менее 5%.

При исправлении существенных ошибок предшествующего отчетного года, выявленных после подписания, предоставления собственникам и органам государственной власти, ретроспективный пересчет показателей бухгалтерской отчетности производится в отношении сравнительных показателей, начиная с того предшествующего отчетного периода, представленного в бухгалтерской отчетности за текущий отчетный год, в котором была допущена соответствующая ошибка. Исключением являются случаи, когда невозможно установить связь ошибки с конкретным периодом или невозможно определить влияние этой ошибки накопительным итогом в отношении всех предшествующих отчетных периодов.

## 2.12 Изменения в учетной политике

Существенные изменения в учетную политику Общества на 2025 год не вносились.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

## 3. РАСКРЫТИЕ ОТДЕЛЬНЫХ СТАТЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ С УЧЕТОМ СУЩЕСТВЕННОСТИ

### 3.1. Основные средства

#### 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	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					Первоначальная (переоцененная) стоимость	Накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	3 022	-	-	-	-	-	3 022	-
	За 2024 г.	-	-	3 022	-	-	-	3 022	-
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	3 022	-	-	-	-	-	3 022	-
	За 2024 г.	-	-	3 022	-	-	-	3 022	-

#### 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	Фактическая (переоцененная) стоимость	Накопленные амортизация и обесценение
					Фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	5 394	(2 692)	-	(5 394)	5 394	(2 692)	-	-	-
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	5 394	(2 692)	-	(5 394)	5 394	(2 692)	-	-	-

### 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	3 022	3 022	-
в том числе: основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки	3 022	3 022	-

### 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.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	3 022	-	-	(3 022)	-	-
в том числе: Земельный участок, д.Хотицы, Писковичская волость, КН 60:18:0142304:1646	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	3 022	-	-	(3 022)	-	-

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования отсутствуют

### Наличие арендованных ОС в 2025 году:

Объект арендованных ОС	Договор аренды		Признание предмета аренды в качестве права пользования активом и обязательства по аренде	Арендные платежи за 2025 год, тыс. руб.
	Номер, дата	Арендодатель		
Офисное помещение: г.Псков, ул. Алмазная, д.10, пом. 20 (площадь 9,9 кв.м.)	№ 20/25 от 01.06.2024 № 20/26 от 01.05.2025	ООО «ЖБИ-Псков»»	Не признается согласно учетной политике (стоимость предмета аренды менее 300 тыс. руб.)	22

На основании пп.б) п.11 и п.12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», указанный объект – нежилое помещение – не признается предметом аренды в качестве права пользования активом и не признается обязательство по аренде.

### 3.2 Финансовые вложения

#### 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)	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	92 700	-	-	(32 686)	15 829	60 014	-
	За 2024 г.	37 500	-	96 000	(40 800)	10 887	92 700	-
в том числе: Займы	За 2025 г.	92 700	-	-	(32 686)	15 829	60 014	-
	За 2024 г.	37 500	-	96 000	(40 800)	10 887	92 700	-
Итого	За 2025 г.	92 700	-	-	(32 686)	15 829	60 014	-
	За 2024 г.	37 500	-	96 000	(40 800)	10 887	92 700	-

По состоянию на 31.12.2025г. проведена оценка наличия признаков возможного обесценения финансовых вложений. В результате оценки наличие признаков обесценения финансовых вложений не выявлено.

### 3.3. Запасы.

#### Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано фактическая себестоимость	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	91 918	-	1 721 075	(1 792 363)	20 630	-
	За 2024 г.	41 054	-	90 495	(39 631)	91 918	-
в том числе:							
Сырье и материалы	За 2025 г.	22 125	-	313 818	(335 943)	-	-
	За 2024 г.	6 597	-	44 295	(28 767)	22 125	-
Товары	За 2025 г.	76	-	2 210	(2 286)	-	-
	За 2024 г.	-	-	76	-	76	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	20 629	-	20 629	-
	За 2024 г.	10 861	-	-	(10 861)	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	1	-	4	(4)	1	-
	За 2024 г.	1	-	3	(3)	1	-
Строительство объектов МКД	За 2025 г.	48 428	-	1 374 249	(1 422 677)	-	-
	За 2024 г.	13 758	-	34 670	-	48 428	-
Расходы на содержание заказчика-застройщика	За 2025 г.	21 288	-	10 165	(31 453)	-	-
	За 2024 г.	9 837	-	11 451	-	21 288	-

Учитывая, что текущая рыночная стоимость запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость, резерв под обесценение запасов не создавался в 2024, 2025 годах.

В течение 2024, 2025 года изменения способов оценки материально-производственных запасов отсутствовали.

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасы, находящиеся в залоге, отсутствуют.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражены в составе дебиторской задолженности на 31.12.2023 г. отсутствовали, на 31.12.2024 г. отсутствовали., на 31.12.2025 г. отсутствуют.

### 3.4. Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в отчетном периоде отсутствовала.

Резерв по сомнительным долгам не создавался.

### 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		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты , штрафы и иные начисления	погашено	переклассифицировано		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	267 567	-	278 037	-	(3 034)	(542 570)	-	-
в том числе:									
Расчеты с участниками долевого строительства	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	267 567	-	278 037	-	(3 034)	(542 570)	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	632 058	-	442 606	-	(271 331)	-	803 333	-
	За 2024 г.	39 476	-	139 499	-	(89 487)	542 570	632 058	-
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	8 090	-	2 780	-	(2 228)	-	8 642	-
	За 2024 г.	2 496	-	27 922	-	(22 328)	-	8 090	-
Расчеты с участниками долевого строительства	За 2025 г.	542 570	-	226 262	-	(8 724)	-	760 108	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	542 570	542 570	-
Предварительная оплата работ, услуг, связанных со строительством	За 2025 г.	69 610	-	190 984	-	(249 343)	-	11 251	-
	За 2024 г.	29 765	-	71 242	-	(31 397)	-	69 610	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 950	-	1 559	-	(2 885)	-	624	-
	За 2024 г.	2 634	-	20 163	-	(20 847)	-	1 950	-
Прочие расчеты с дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	9 838	-	21 021	-	(8 151)	-	22 708	-
	За 2024 г.	4 581	-	20 172	-	(14 915)	-	9 838	-
Итого	За 2025 г.	632 058	-	442 606	-	(271 331)	-	803 333	-
	За 2024 г.	307 043	-	417 536	-	(92 521)	-	632 058	-

### 3.5. Уставный капитал.

Величина уставного капитала составила:

Наименование капитала	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.
Уставный капитал Общества	21	21	21

В 2025 году величина уставного капитала не изменялась. По состоянию на 31.12.2025 г. уставный капитал составляет 21 000,00 руб. (Двадцать одна тысяча рублей 00 копеек). Уставный капитал оплачен полностью.

На отчетную дату у Общества отсутствуют собственные доли, приобретенные в порядке, предусмотренном законодательством и уставом.

Участниками общества являются:

- физическое лицо - доля участия 10/21;
- юридическое лицо ООО «Строительная компания «Скандинавия», доля участия 11/21.

Изменений в составе участников и размере долей в 2025 году не было.

Права, предоставляемые долями:

Все доли уставного капитала являются обыкновенными и предоставляют их владельцам (участникам) одинаковый объем прав, предусмотренный Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества, в том числе:

- право участвовать в управлении делами Общества;
- право на получение части прибыли Общества в виде дивидендов;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право на доступ к информации о деятельности Общества;
- иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

Информация о наличии и формировании уставного капитала представлена в Отчете об изменении капитала за 2025 год.

#### *Чистые активы*

Чистые активы Общества по состоянию:

на 31 декабря 2025 года – 101 255 тыс. руб.,

на 31 декабря 2024 года – 67 441 тыс. руб.,

на 31 декабря 2023 года – 44 732 тыс. руб.

### **3.6 Нераспределенная прибыль.**

Информация о наличии и формировании нераспределенной прибыли представлена в Отчете об изменении капитала за 2025 год.

В 2025 г. участникам ООО СЗ «СК «Возрождение-21» дивиденды за 2025г. и предыдущие периоды не выплачивались, иных доходов от деятельности ООО СЗ «СК «Возрождение-21» участники Общества не получали.

### **3.7. Обязательства**

#### **Наличии и движении 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)	погашено		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	94 441	342 322	-	(436 763)	-
	За 2024 г.	281 248	350 708	(3 669)	(533 846)	94 441
в том числе: Кредиты	За 2025 г.	72 671	342 322	-	(414 993)	-
	За 2024 г.	-	72 671	-	-	72 671
Займы	За 2025 г.	21 770	-	-	(21 770)	-
	За 2024 г.	22 405	-	(635)	-	21 770
Целевое финансирование от участников долевого строительства	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	258 843	278 037	(3 034)	(533 846)	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	660 694	1 648 701	(1 959 242)	436 763	786 917
	За 2024 г.	165 567	75 648	(114 367)	533 846	660 694
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	121 449	643 447	(432 006)	-	332 890
	За 2024 г.	159 573	54 531	(92 835)	-	121 449
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	108	12 637	(2 510)	-	10 235
	За 2024 г.	370	2 623	(2 885)	-	108
Займы	За 2025 г.	2 111	2 205	(475)	21 770	25 610

	За 2024 г.	151	2 223	(263)	-	2 111
Кредиты	За 2025 г.	-	-	-	414 993	414 993
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Целевое финансирование от участников долевого строительства	За 2025 г.	533 846	986 370	(1 520 216)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	533 846	533 846
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	118	3 271	(3 270)	-	118
	За 2024 г.	99	3 236	(3 217)	-	118
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	62	771	(763)	-	70
	За 2024 г.	-	664	(602)	-	62
Прочие расчеты с разными кредиторами	За 2025 г.	3 000	-	-	-	3 000
	За 2024 г.	5 194	12 371	(14 565)	-	3 000
Итого	За 2025 г.	755 135	1 991 023	(1 959 242)	X	786 916
	За 2024 г.	446 815	426 356	(118 036)	X	755 135

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Проценты за пользования заемными средствами рассчитаны исходя из ставки рефинансирования ЦБ на дату подписания договоров, отражены по строке 1510 баланса. Срок погашения займов – 2026 год.

#### 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.	413	363	(364)	-	412
	За 2024 г.	12	401	-	-	413
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	413	363	(364)	-	413
	За 2024 г.	12	401	-	-	413

Гарантийный срок для объектов долевого строительства, передаваемых по договорам долевого участия, согласно условиям заключаемых договоров, составляет 5 лет. В связи с тем, что невозможно достоверно оценить риск возникновения и предполагаемую сумму претензий со стороны дольщиков в части устранения недостатков, а также, что, согласно п.1 ст. 755 ГК РФ подрядчик гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в течение гарантийного срока, вследствие чего затраты, связанные с гарантией надлежащего качества строительства, в конечном итоге несет подрядчик, на основании распоряжения руководителя ООО СЗ «СК «Возрождение-21» резерв по гарантийному ремонту и обязательствам в 2025г. в бухгалтерском учете не создавался.

#### Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	686 222	442 383	199 915
в том числе:			
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	686 222	442 383	199 915
Выданные - всего	-	-	-

### 3.8. Расходы

#### Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	7 554
Затраты на оплату труда	-	3 235
Отчисления на социальные нужды	-	663
Амортизация	-	-
Прочие затраты	295	730
Итого по элементам	295	12 182
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	295	12 182

### 3.9. Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы	Доходы за 2025г., тыс. руб.	Доходы за 2024г., тыс. руб.
Прочие доходы, в т.ч.:	2 426	10 675
<i>вознаграждение от банка по остаткам на счетах эскроу</i>	-	10 675
<i>реализация прочего имущества</i>	2 426	-

Прочие расходы	Расходы за 2025г., тыс. руб.	Расходы за 2024г., тыс. руб.
Прочие расходы, в т.ч.:	10 053	(885)
<i>Подрядные работы, не вошедшие в стоимость объекта</i>	8 724	(600)
<i>Расходы при реализации прочего имущества</i>	2 286	-
<i>Прочие</i>	1 695	(285)

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в 2025 году отсутствовали.

### 3.10 Расчеты по налогу на прибыль

Показатель	2025г., тыс. руб.	2024г., тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	45 354	28 552
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	11 339	5 710
Сумма постоянного налогового обязательства (актива)	201	129
Сумма отложенного налогового обязательства	-	2
Налог на прибыль	11 540	5 841

Ставка налога на прибыль в 2024 году -20%, в 2025 г. – 25%.

### 3.11. Показатели Отчета о движении денежных средств

Расшифровка строк Отчета о движении денежных средств за январь – декабрь 2025 г. в разрезе связанных сторон.

Наименование показателя	Код строки	2025г., тыс. руб.	2024г., тыс. руб.
<i>Денежные потоки от текущих операций</i>			
Поступления- ВСЕГО	4110	1 654	20 307
в т. ч. со связанными сторонами		536	-
прочие поступления	4119	1 654	12 187
в т. ч. со связанными сторонами		536	-
Платежи- ВСЕГО	4120	(379 534)	(151 130)
в т. ч. со связанными сторонами		(19 364)	(5 990)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы работы услуги	4121	(374 861)	(135 780)
в т. ч. со связанными сторонами		(18 757)	(5 374)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 033)	(3 822)
в т. ч. со связанными сторонами		(607)	(24)
<i>Денежные потоки от инвестиционных операций</i>			
Поступления-ВСЕГО	4210	35 001	51 690
в т. ч. со связанными сторонами		21 600	44 389
в связи с возвратом от предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	32 686	40 800
в т. ч. со связанными сторонами		24 000	38 500
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 315	10 890
в т. ч. со связанными сторонами		2 100	5 889
Платежи-ВСЕГО	4220	-	(98 000)
в т. ч. со связанными сторонами		-	(50 000)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(98 000)
в т. ч. со связанными сторонами		-	(50 000)

Расшифровка строки 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств

Наименование показателя	2025г., тыс. руб.	2024г., тыс. руб.
Прочие поступления	1 654	12 187
в т.ч. от реализации прочего имущества	536	-
вознаграждение от банка по счетам эскроу	1 118	12 187

В Отчете о движении денежных средств оплата поставщикам отражена с учетом НДС, так как Общество осуществляет операции не облагаемые НДС.

Арестованных и замороженных счетов у предприятия нет.

Суммы открытых организации, но не использованных ею кредитных линий, отсутствуют.

Информация о величине денежных средств, которые могут быть получены организацией на условиях овердрафта, отсутствует.

Полученные организацией поручительства третьих лиц, не использованные по состоянию на отчетную дату для получения кредита, отсутствуют.

Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам), отсутствуют.

## 4. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

### 4.1. Информация о связанных сторонах

По отношению к ООО СЗ «СК «Возрождение-21» связанными сторонами являются:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %	Актуальность информации на 31.12.2025г.	Актуальность информации на 31.12.2024г.
<b>Участники(бенефициары)</b>							
1	Михаеля Арсен Арелович	г. Псков	имеет 10/21 доли Общества	49%	–	да	да
2	Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Скандинавия»	г. Псков	имеет 11/21 доли Общества	51%	-	да	да
<b>Основной управленческий персонал</b>							
3	Шатров Иван Иванович	г. Псков	Генеральный директор	–	–	да	да
<b>Другие связанные стороны</b>							
4	Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Скандинавия»	г. Псков	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	–	–	да	да
5	Общество с ограниченной ответственностью "ЖБИ-Псков"	г. Псков	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	–	–	да	да
6	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Строительная компания "Возрождение-14 "	г. Псков	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-	да	да
7	Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания "Возрождение-17 "	г. Псков	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-	да	да
8	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Строительная компания "Возрождение-23 "	г. Псков	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-	да	да

## Операции со связанными сторонами

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Вид операции	Период	Объем операций каждого вида (в абсолютном выражении), в тыс.руб.	Оплачено за период, тыс. руб.	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям, в тыс.руб		Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов
						Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
<b>Участники(бенефициары)</b>								
1	Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Скандинавия»	финансовые операции, включая получение займов	2025 год	2 205 - проценты	475 - проценты	-	21 770 - займ 3 841 - проценты	Безналичная форма, сроки по договорам
			2024 год	2 211 - проценты	178 - проценты	-	21 770 – займ 2 111 - проценты	Безналичная форма, сроки по договорам
		Приобретение услуг (строительный контроль)	2025 год	20 378	18 739	-	10 341	Безналичная форма, сроки по договорам
			2024 год	7 535	5 347	-	8 701	
		Продажа товаров, работ, услуг	2025 год	1 011	1 011	-	-	Безналичная форма, сроки по договорам
			2024 год	-	-	-	-	
<b>Основной управленческий персонал</b>								
2	Шатров Иван Иванович	вознаграждение	2025 год	630	607	-	23	Безналичная форма, сроки по договорам
			2024 год	639	616	-	23	Безналичная форма, сроки по договорам
<b>Другие связанные стороны</b>								
3	Общество с ограниченной ответственностью "ЖБИ-Псков"	аренда имущества	2025 год	23	18	-	7	Безналичная форма, сроки по договорам
			2024 год	22	27	-	2	Безналичная форма, сроки по договорам
		Продажа товаров, работ, услуг	2025 год	754	-	754	-	Безналичная форма, сроки по договорам
			2024 год	-	-	-	-	-
4	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Строительная компания «Возрождение-23"	финансовые операции, включая предоставление займов	2025 год	7 809 - проценты	24 000 – займ 2 100- проценты	25 000 – займ 9 547 - проценты	-	Безналичная форма, сроки по договорам
			2024 год	50 000 – займ 8 676 - проценты	38 500 – займ 5 889 - проценты	49 000- займ 3 838 - проценты	-	

Резерв по сомнительным долгам по задолженности связанных сторон на конец отчетного периода не создавался в связи с отсутствием просроченной дебиторской задолженности по связанным сторонам. Списание дебиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам не производилась в связи с отсутствием такой задолженности.

### 4.2 Условия ведения деятельности и существующие потенциальные риски

#### 4.2.1 Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

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

#### 4.2.2 Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений

законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2025 году имело место совершенствование механизмов, направленных против использования низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

#### **4.3 Условные обязательства и условные активы**

##### *Существующие и потенциальные иски против Общества*

Общество не участвовало в 2024- 2025 гг. судебных разбирательствах. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 г. не был создан руководством в связи с отсутствием текущих требований.

#### **4.4. Непрерывность деятельности**

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

#### **4.5 События после отчетной даты**

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 г. отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Генеральный директор ООО СЗ «СК «Возрождение»

16 февраля 2026 г.



И.И. Шатров