

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах за 2025 год
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

м.о. город-курорт Ялта, Республика Крым

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОРЕ.ЦЕНТР» (далее Общество) и его имущественном положении.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Море.Центр» (Общество), ИНН/КПП 9102033763/910301002, зарегистрировано Межрайонной инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым.

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 17.10.2014 г., за основным государственным регистрационным номером 1149102059655.

Решением б/н от 10.06.2025 г. Единственного участника Общества утверждено изменение юридического адреса Общества, новый юридический адрес утвержден внесением в ЕГРЮЛ записи от 03.09.2025 г. за ГРН 2259100930251.

Новый адрес: 298640, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, пгт Гурзуф, ул Геологов, зд. 7, к. 1, помещ. 2Н.

Решением б/н от 26 марта 2025 г. Единственного участника Общества принято решение о досрочном прекращении полномочий директора Общества Барсукова Артема Эдуардовича. С 27 марта 2025 года Директором ООО «Специализированный застройщик «Море.Центр» является Давыдович Сергей Александрович.

В 2023 - 2025 гг. Общество применяло общую систему налогообложения.

Списочная численность сотрудников Общества составила: 3 человека.

1.2. Основные виды деятельности

Основной вид деятельности Общества – деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2).

27 марта 2025г получено Разрешение на строительство № 91-RU93311000 объекта – «Строительство комплекса апартаментов, расположенного по адресу: г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Геологов, 1».

03 марта 2025 года Обществом для выполнения полного комплекса работ по строительству и сдаче Объекта в эксплуатацию заключен Договор генерального подряда №МЦ-03/03/2025-ДГП-01 от 03.03.2025г. с ООО «КОНСТАНТА», согласно которому ООО «КОНСТАНТА» должен выполнить полный комплекс работ по строительству Объекта – «Строительство комплекса апартаментов, расположенного по адресу: г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Геологов, 1», а также обеспечить совместно с Обществом сдачу построенного Объекта в эксплуатацию.

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

Лицензируемая деятельность отсутствует.

1.3. Филиалы и представительства Общества

В состав ООО «Специализированный Застройщик «Море.Центр» не входят обособленные подразделения.

1.4. Структура складочного капитала, основные участники

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. в соответствии с Уставом составляет 100 000 руб.

Список участников Общества по состоянию на 31.12.2025 г.:

ФИО (наименование) участника	Размер доли в уставном капитале	Номинальная стоимость (руб)
АО «Легион», ИНН 9719056344	100 %	100 000,00

1.5. Информация об органах управления

Согласно п. 8.1 Устава органами управления Обществом являются:

- Общее собрание участников;
- Единоличный исполнительный орган.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества (Директором).

Директор – Давыдович Сергей Александрович.

1.6. Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора №206-11/25 от 24.11.2025

Полное фирменное наименование: **ООО "СКОУП"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "СКОУП"**

ИНН 7706453090 /КПП 770601001 ОГРН: 1187746409751.

ООО «СКОУП» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), включенное в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов решением от 02 марта 2020 года за основным регистрационным номером (ОРН) 12006079975.

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основа представления

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Бухгалтерский учет в обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденными Министерством Финансов Российской Федерации от 29.07.98 №34н, Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» утвержденным Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Годовая бухгалтерская отчетность, состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличном и текстовом формате, сформирована исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета, в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» утвержденным Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н.

Учетная политика общества сформирована в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными актами по бухгалтерскому учету.

Общество использует план счетов бухгалтерского учета, утвержденный приказом Минфина РФ от 31 октября 2000г. №94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению».

Отчетным годом является период с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 года.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.3» Конфигурация Бит.Строительство (Бит.Финанс) редакция 3.0.

2.2. Нематериальные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных, Общество руководствуется Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30 мая 2022 г. № 86н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах, исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

В 2023 г. Нематериальные активы по стр.1110 составляют – 1 948 тыс. руб.

В 2024 г. Нематериальные активы по стр.1110 составляют – 151 тыс. руб.

В 2025 г. Нематериальные активы по стр.1110 составляют – 12 тыс. руб.

Более подробно движение нематериальных активов раскрыто в таблице:

Объект НМА	Инв. номер	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость объекта	Остаточная стоимость объекта	Сумма амортизации
1	2	3	5	6	7
Визуализаций экстерьера комплекса апартаментов More Yuva	БП-000075	04.03.2025	826	677	149
Сайт "moreyuva.ru"		31.12.2025	3 779	3 779	0

Затраты на приобретение (изготовление) НМА Товарный знак «MOREYUVA» составляют 3 008 тыс. руб.

2.3. Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств ведется с учетом требований Федерального стандарта ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Единицей учета основных средств является инвентарный объект. При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Организация устанавливает лимит стоимости основных средств в размере не менее 100 000 рублей. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации. Организация начинает начислять амортизацию с 1го числа следующего месяца после признания основного средства, заканчивает – с 1го числа следующего месяца после его списания с бухучета. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Земельный участок, на котором осуществляется деятельность Общества, находится в аренде. Договор аренды земельного участка № 1736-462/2023 от 29.05.2023 заключен с Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Ялта Республики Крым. Кадастровый номер ЗУ – 90:25:030104:93, площадь – 5 064 кв.м.

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

Также в собственности Общества имеется Земельный участок 90:25:030104:294, 703 кв.м.

Расходы на ремонт объектов основных средств принимаются по фактической стоимости и относятся к отчетному периоду, в котором они были произведены.

На 31.12.2023 года основные средства отражены в бухгалтерском балансе по строке 1150 отсутствуют.

На 31.12.2024 г основные средства отражены в бухгалтерском балансе по строке 1150 составляют 189 320 тыс. руб.

На 31.12.2025 г основные средства отражены в бухгалтерском балансе по строке 1150 составляют 800 тыс. руб.

В 2025 г. объекты недвижимости, расположенные на земельном участке 90:25:030104:93 были сняты с государственного кадастрового учета объектов недвижимости в связи с их демонтажом (сносом).

Расшифровка основных средств на 31.12.2025 г. представлена в таблице:

Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Макет Комплекс апартаментов More Yuva	БП-001011	31.10.2025	890 000,00	39 555,56	850 444,44

2.4 Аренда

По договорам аренды муниципальных (федеральных) земельных участков, по которым арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего пересмотра этой стоимости, Общество определило, что такие платежи не являются ни переменными, зависящими от ценовых индексов или процентных ставок, ни фиксированными, и, следовательно, не включаются в оценку обязательства по аренде.

2.5. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение. Вложения классифицируются как финансовые, если они произведены с намерением получить выгоды (доходы) в будущем.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения отражаются в качестве оборотных активов, если предполагаемый срок погашения (выбытия) данных финансовых вложений не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Переклассификация долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных производится в случае, если срок их

погашения (выбытия) на отчетную дату составляет менее 12 месяцев. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям осуществляется ежемесячно.

По состоянию на 31.12.2023 года, на 31.12.2024 года, 31.12.2025 года по строке 1170 «Финансовые вложения» показатель равен нулю.

По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2023 года, 31.12.2024 года, 31.12.2025 года показатель равен нулю.

2.6. Материально-производственные запасы

Учет запасов осуществляется с учетом требований, изложенных в ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года № 180н, а также могут применяться в случае необходимости положения МСФО (IAS) 2 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н в части, не противоречащей иным нормативным актам в области регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, включая величину оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды.

В соответствии с Учетной политикой и с учетом специфики деятельности Общества запасами признаются следующие активы:

- материалы, топливо, запасные части, предназначенные для использования при выполнении работ, оказании услуг;

- готовая продукция (законченные строительством объекты), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации (43 счет);

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации (41 счет);

- готовая продукция, товары (жилая по ДКП, коммерческая, машиноместа) переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи (45 счет);

- объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания для продажи по ДДУ и ДКП в ходе обычной деятельности организации (08 счет);

- имущество (металлолом), оставшееся от разборки объектов основных средств и предназначенное для последующей реализации (41 счет);

- незавершенное производство (20 счет):

По деятельности, связанной с оказанием услуг застройщика формируется незавершенное производство. НЗП учитывается по фактическим затратам.

Застройщик в силу положений Градостроительного кодекса РФ еще до привлечения средств дольщиков предоставляет земельный участок, обеспечивает на нем строительство,

выполнение привлеченными организациями инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. На этом этапе застройщик несет расходы на свое содержание: заработная плата сотрудникам, командировочные расходы, начисления с ФОТ, коммунальные расходы, расходы по участию в выставках, расходы на покупку основных средств и материалов и прочие расходы). Расходы на содержание застройщика формируют незавершенное производство по услугам застройщика. Незавершенное производство включает прямые затраты по услугам застройщика по каждому объекту долевого строительства и общие затраты. Общие расходы НЗП распределяются по услугам застройщика по объектам долевого строительства пропорционально проектной площади, отраженной в разрешении на строительство.

Списание остатков НЗП производится после получения разрешения на ввод объектов долевого строительства в эксплуатацию, в момент определения экономии застройщика по объекту долевого строительства.

По состоянию на 31.12.2023 года запасы по строке 1210 бухгалтерского баланса составляют 439 тыс. руб. и включают в себя сумму незавершенного производства.

По состоянию на 31.12.2024 года запасы по строке 1210 бухгалтерского баланса составляют 34 428 тыс. руб., и включают в себя стоимость капитальных затрат по строительству Объекта «Строительство комплекса апартаментов, расположенного по адресу: г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Геологов, 1», в сумме 31 693 тыс. руб., сумму незавершенного производства в размере 2 735 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025г. запасы по строке 1210 бухгалтерского баланса составляют 677 841 тыс. руб., и включают в себя стоимость капитальных затрат по строительству Объекта «Строительство комплекса апартаментов, расположенного по адресу: г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Геологов, 1», в сумме 635 335 тыс. руб., сумму незавершенного производства в размере 42 506 тыс. руб.

2.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам Общество относит депозиты в кредитных организациях, размещенных сроком не более 3 (трех) календарных месяцев и отражает их движение и остатки на отчетную дату в составе денежных средств.

В отчете о движении денежных средств Общества «свернуто» отражены следующие потоки денежных средств:

- налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступление и выбытие денежных эквивалентов;
- поступление и выбытие депозитов, размещенных на банковских счетах в кредитных организациях сроком свыше 3 месяцев, квалифицируемых Обществом в качестве финансовых вложений.

По состоянию на 31.12.2025 г. депозиты, размещенные на счетах кредитных организаций, отсутствуют.

Денежные средства в банках составляют 27 тыс. руб.

2.8. Расчеты с дебиторами и кредиторами

К счету 76 «Разные дебиторы и кредиторы» открыты следующие субсчета:

76.01 «Расчеты по страхованию в руб.»;

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

76.02 «Расчеты по претензиям в руб.»;

76.03 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам»;

76.04 «Расчеты по депонированным суммам»;

76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»;

76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками», в том числе расчеты с контрагентами по получению обеспечительных платежей по предварительным договорам купли-продажи;

76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами»;

76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам полученным на целевое финансирование»;

76.33.2 «Расчеты с дольщиками по вознаграждению застройщика»;

76.АВ «НДС с авансов полученные».

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2023 года отражена дебиторская задолженность в сумме 642 245 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 года дебиторская задолженность – 590 341 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 г. – 329 836 тыс. руб.

Расшифровка дебиторской задолженности:

Тыс. руб.

Расшифровка	2025г.	2024г.
Расчеты с покупателями и заказчиками	203	193
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	315 564	10 337
Сальдо по ЕНС		3
ИТОГО:	315 767	10 532

По строке 1520 бухгалтерского баланса отражена сумма кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 г. – 30 тыс. руб., на 31.12.2024г – 201 588 тыс. руб., 31.12.2025г. – 206 056 тыс. руб.

Особенности учета расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства)

Организация, являясь Застройщиком, привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости согласно Федеральному Закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

Учет расчетов по инвестиционным средствам по долевого строительству ведется на счете 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства», субсчет 1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия».

Организация ведет отдельный учет денежных средств дольщиков от прочих поступлений на специальном счете 76.33 «Расчеты по купле-продаже и финансированию строительства», субсчет 3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование».

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

При составлении финансовой отчетности до даты раскрытия счетов эскроу по проекту дебетовое сальдо счета 76.33.3 сворачивается с кредитовым сальдо 86.33.1 и в финансовой отчетности не отражается, указанные счета используются для управленческих целей Организации.

Датой отражения в учете договора долевого строительства является дата государственной регистрации договора. В учете отчетного периода отражаются зарегистрированные и полученные из ФРС договора.

Для бухгалтерского учета денежных средств дольщиков на счетах эскроу Организация использует забалансовый счет 008 (009. СЭ).

На 31.12.2025г. на счете эскроу аккумулировано средств на счетах в банке 227 634 тыс. руб.

2.9. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

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

Проценты по целевому кредиту, полученному на финансирование строительства объекта недвижимости, первоначально учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ) 15/2008 "Учет основных средств" (пункт 10) и п. 5 ст 257 НК, поскольку данные проценты непосредственно связаны с возведением объекта и включаются в первоначальную стоимость объекта до момента ввода в эксплуатацию.

По строке 1410 "Заемные средства (долгосрочные обязательства)"

На 31.12.2023 г. задолженность отсутствует.

В 2024 году задолженность ООО «Море Девелопмент» по Договору займа № 3-09/02/2021 от 09.02.2021г. переведена из краткосрочных обязательств в долгосрочные.

На 31.12.2024 г. отражена задолженность в размере 3 508 тыс. руб., которая включает задолженность ООО «Море Девелопмент» по Договору займа № 3-09/02/2021 от 09.02.2021г. в размере 2 307 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам по данному договору в размере 168 тыс. руб.

На 31.12.2025 г. отражена задолженность в размере 859 496 тыс. руб., которая включает задолженность ООО «Море Девелопмент» по Договору займа № 3-09/02/2021 от 09.02.2021г. в размере 3 601 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам по данному договору в размере 386 тыс. руб.

Также задолженность ПАО СБЕРБАНК по Договору № 380F00TRF-002 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.04.2025 в размере 781 136 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам по данному договору в размере 74 373 тыс. руб.

По строке 1510 "Заемные средства (краткосрочные обязательства)"

На 31.12.2023 г. по строке 1510 отражена задолженность в размере 1 034 тыс. руб., которая включает задолженность ООО «Море Девелопмент» по Договору займа № 3-09/02/2021 от 09.02.2021г. в размере 944 тыс. руб., задолженность по начисленным процентам по данному договору в размере 89 тыс. руб.

На 31.12.2024 г. по строке 1510 отражена задолженность в размере 33 630 тыс. руб., которая включает задолженность по Кредитный договор №380F00TRF-001 от 14.03.2024 с ПАО Сбербанк в размере 31 002 тыс. руб. и задолженность по процентам в размере 2 6329 тыс. руб.

В 2025 году краткосрочные обязательства по заемным средствам отсутствуют.

2.10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходы компании в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности, подразделяются на:

- а) доходы от обычных видов деятельности
- б) прочие доходы.

Доходы от обычных видов деятельности отражаются с использованием счета 90.01 «Выручка».

В 2024 и 2025 гг. выручка по обычным видам деятельности отсутствовала.

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

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

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные со сдачей в аренду собственного недвижимого имущества. Затраты, связанные с основным видом деятельности признаются как прямые и списываются ежемесячно в состав себестоимости. Управленческими затратами признаются затраты, связанные с управлением Обществом в целом, а также хозяйственные затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом. Коммерческими расходами являются затраты, связанные с реализацией товаров, работ, услуг (рекламные и т.п.). Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде.

Организация учета расходов по обычным видам деятельности

Учет затрат, связанных с деятельностью Застройщика (основное производство) ведется на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика».

Накопление расходов, связанных с основным производством, в аналитическом учете осуществляется:

по номенклатуре;

по статьям расходов.

В перечень прямых расходов от оказания услуг Застройщика входят:

заработная плата работников, непосредственно связанных с оказанием услуг застройщика, включая АУП; (работников, выполняющих функции, связанные с управлением и контролем при строительстве объектов);

страховые взносы с заработной платы работников, непосредственно связанных с оказанием услуг застройщика, включая АУП;

расходы на содержание работников, непосредственно связанных с оказанием услуг застройщика, включая АУП (приобретение спецодежды, повышение квалификации и пр.);

амортизационные отчисления, расходы на ремонт и техническое обслуживание основных средств, участвующих в процессе оказания услуг застройщика;

арендная плата и содержание помещений, непосредственно связанных с оказанием услуг застройщика;

уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

расходы на создание, доработку и обслуживание информационного сайта застройщика;

оплата услуг связи аппарата управления (почтово-телеграфные, телефонные и прочие расходы);

расходы на служебные командировки работников административно-управленческого персонала;

расходы на содержание и эксплуатацию служебного легкового транспорта;

другие аналогичные расходы предусмотренные статьей 18 Закона № 214-ФЗ, на которые организация имеет право использовать средства дольщиков (инвесторов).

Прямые расходы Организация учитывает в качестве остатков незавершенного производства (НЗП) до окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

В случае, если прямые затраты по деятельности Застройщика относятся к одной стройке, они распределяются по окончании строительства между всеми возводимыми на стройке объектами строительства и затем распределяются на объекты недвижимости, принадлежащие основным объектам строительства.

Если прямые затраты застройщика относятся к нескольким стройкам, они распределяются по окончании строительства объекта (объектов) между всеми возводимыми на данных стройках объектами строительства и затем распределяются на объекты недвижимости, принадлежащие основным объектам строительства, по которым окончено строительство.

Распределение прямых затрат производится на дату формирования полной себестоимости объектов недвижимости

Счет 23 «Вспомогательное производство» и счет 25 «Общепроизводственные расходы» не используются.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются косвенные расходы, за исключением прочих расходов. Общехозяйственные расходы группируются в учете по группам и элементам и списываются на счет 90.08.

Управленческие расходы в 2024 году составили 952 тыс. руб., в 2025 г. – 4 088 тыс. руб. Коммерческие расходы в 2024 и 2025 гг. отсутствовали.

2.11. Оценочные резервы и обязательства

Обществом создаются следующие оценочные резервы и обязательства:

- по сомнительной дебиторской задолженности.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Сумма резерва создается в размере 100% от суммы неисполненного обязательства, если срок задолженности превышает 90 дней. Величина резерва по сомнительным долгам признается оценочным значением. Изменение оценочного значения отражается в бухгалтерском учете путем увеличения расходов того периода, в котором создается (или изменяется) резерв (п.п. 3-4 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений», утв. Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н).

По состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. резерв отсутствует.

- резерв по отпускам.

Оценочные обязательства создаются в момент возникновения соответствующих фактов хозяйственной деятельности. Оценочные обязательства учитываются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству (п. 15 ПБУ 8/2010).

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.24 резерв отсутствует, на 31.12.2025 сумма резерва составляет 619 тыс. руб. Данная сумма отражена по строке 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса.

2.12. Порядок учета расчетов по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02

С 1 января 2025г. Общество начало применять ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль организаций». Применение положений ПБУ 18/02 осуществляется перспективным способом. Показатели бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2025 году, не пересчитывались. В связи с началом применения ПБУ 18/02 временные разницы, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства признаются Организацией, начиная с 2025г. в порядке, установленном указанным положением.

Учет расчетов по налогу на прибыль осуществляется балансовым методом с отражением временных и постоянных разниц. Временные разницы определяются как разницы между балансовой стоимостью активов и обязательств в бухгалтерском учете и их налоговой базой. По временным разницам признаются отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства. Постоянные разницы признаются при формировании текущего налога на прибыль отчетного периода.

В бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива отражается в составе внеоборотных активов, сумма отложенного налогового обязательства отражаются в составе долгосрочных обязательств развернуто (не сальдировано).

В составе отложенного налогового актива большую часть составляет разница, сформированная по полученным налоговым убыткам.

Показатели за 2025 год:

№	Наименование показателя	Сумма (тыс.руб.)
	Прибыль (убыток) до налогообложения (строка 2300 в ОФР)	5 189
1.	Условный расход по налогу на прибыль	
2.	Условный доход по налогу на прибыль	1 297
3.	Увеличение отложенных налоговых активов	1 395
4.	Увеличение отложенных налоговых обязательств	113
5.	Постоянный налоговый доход/расход	(15)
6.	Текущий налог на прибыль (строка 2411 в ОФР)	0

Отложенный налог на прибыль в 2025 г. составляет 1 282 тыс. руб.

3. Раскрытие прочей информации

3.1. Информация о связанных сторонах

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Таблица 1. Информация о сделках со связанными сторонами

№	Наименование контрагента/физического лица	Основания для аффилированности	Вид операции (операций - при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
2024 год							
1	АО "Легион"	Участник 100%					
Управленческий персонал							
1	Барсуков Эдуардович	Артем	Директор (Приказ № 02/21-1—уп от 21.02.2024)	Вознаграждение в виде оплаты труда	103	10 числа следующего месяца	
2025 год							
1	АО "Легион"	Участник 100%					
Управленческий персонал							
1	Барсуков Эдуардович	Артем	Директор (Приказ № 02/21-1—уп от 21.02.2024)	Вознаграждение в виде оплаты труда	31	10 числа следующего месяца	
2	Давыдович Александрович	Сергей	Директор (Приказ №03/27-1-уп от 27.03.2025 г.)	Вознаграждение в виде оплаты труда	210	10 числа следующего месяца	

Таблица 2. Состав аффилированных лиц

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля в уставном

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

		с согласия физического лица)			капитале общества
1	2	3	4	5	6
1.	Акционерное общество «ЛЕГИОН»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал общества	11.01.2024	100%
			Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2024	
2.	Давыдович Сергей Александрович	Согласие лица не получено	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (директор) ООО «Специализированный застройщик «Море.Центр»	27.03.2025	-
			Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2024	-
3.	Барсуков Артем Эдуардович	Согласие лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2024	
4.	Коновалов Дмитрий Викторович	Согласие лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2024	-
5.	Общество с ограниченной ответственностью «АВТОР»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2024	-
6.	Ломоносова Екатерина Викторовна	Согласие лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	05.07.2024	
7.	Коновалов Андрей Викторович	Согласие лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	29.08.2024	
8.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Арт квартал»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	29.03.2024	-
9.	Акционерное общество «Тэкс Трейдинг Компани»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2024	-

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

10.	Зубко Алексей Юрьевич	Согласие лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2024	-
11.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новатор Плаза»	Российская Федерация, Московская область, г.о. Мытищи	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2024	-
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корсунь»	Российская Федерация, г. Севастополь	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.06.2024	-
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Море Девелопмент»	Российская Федерация, м.о. город-курорт Ялта, шт. Гурзуф	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.12.2024	-
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИЗУМРУД»	Российская Федерация, м.о. город-курорт Ялта, шт. Гурзуф	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.12.2024	-
15.	Зайцев Александр Михайлович	Согласие лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.12.2024	-
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик жилого комплекса «Стрелецкий»	Российская Федерация, г. Севастополь	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.12.2024	-
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Море.Забота»	Российская Федерация Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, шт. Гурзуф	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	10.02.2025	-
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭНЕРГИЯ-9»	Российская Федерация, Московская область, г. Хотьково	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2024	-
19.	Монтов Алексей Анатольевич	Согласие лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.01.2024	-
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Набережная»	Российская Федерация Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, г. Ялта	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	22.10.2024	-
21.	Кваснюк Артем Вячеславович	Согласие лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.06.2025	-
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Море.Упша»	Российская Федерация Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, шт. Гурзуф	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	26.11.2025	-

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

Таблица 3. Информация о конечных Бенефициарных владельцах:

ФИО конечного БВ	ИНН Конечного БВ	Основание
Коновалов Дмитрий Викторович	504206301348	Косвенное участие через ООО «Автор»

3.2. Незаконченные судебные разбирательства

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОРЕ.ЦЕНТР» не ведет по состоянию на последнюю отчетную дату не законченные судебные разбирательства.

3.3. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

Событий после отчетной даты, подлежащих отражению или раскрытию в отчетности, нет.

3.4. Обеспечения выданные и полученные

Ведение бухгалтерского учета условных фактов хозяйственной деятельности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

Обеспечения обязательств и платежей выданные отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» за балансом в оценке:

- принятой в договоре

№ п/п	Обязательство/№ договора, обеспеченное обязательством	Организация, за которую выдано обязательство (должник)	Кредиторы	Договор №, дата	Сумма обязательства по договору, тыс. руб.	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
1	№ 380F00TPF-002 от 23.04.2025	ООО "Специализированный застройщик "Море.Центр"	ПАО Сбербанк	№ ДИ01_380F00TPF-002 от 25.04.2025	61 477,93	13.03.2030	ипотека недвижимости и права аренды зу
2	№ 380F00TPF-002 от 23.04.2025	ООО "Специализированный застройщик "Море.Центр"	ПАО Сбербанк	№ Д302_380F00TPF-002 от 24.04.2025	2 857 126,60	13.03.2030	залог имущественных прав
3	№ 380B00O4D от 17.10.2023	ООО "Специализированный застройщик "Новатор Плаза"	ПАО Сбербанк	№ 380B00O4D/ИЗ от 13.01.2025	138 623,10	16.01.2029	ипотека недвижимости и права аренды зу
4	№ 380B019X6 от 23.05.2025	ООО "АВТОР"	ПАО Сбербанк	№ 380B019X6/ПЗ от 23.05.2025	528 822,00	22.05.2029	поручительство
5	№ 380B0127H от 11.10.2024	АО "ЛЕГИОН"	ПАО Сбербанк	№ ДИ02_380B0127H от 22.10.2024	138 623,10	10.09.2029	ипотека недвижимости и

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОРЕ.ЦЕНТР"

							права аренды зу
6	№ 380B01F8S от 30.10.2025	ООО "Специализированный застройщик "Арт квартал"	ПАО Сбербанк	№ ДП02_380B01F8S от 26.11.2025	882 385,03	30.01.2032	поручительство

25.04.2025 заключен Договор ипотеки № ДИ01_380F00TRF-002, согласно которому передается в залог ипотека недвижимости и права аренду ЗУ с кадастровым номером 90:25:030104, залогом обеспечивается исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Море.Центр» обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F00TRF-002 от 23.04.2025г.

24.04.2025 заключен Договор залога имущественных прав № Д302_380F00TRF-002, в соответствии с которым залогом обеспечивается исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Море.Центр» обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F00TRF-002 от 23.04.2025г.

13.01.2025 заключен Договор ипотеки №380B00O4D/ИЗ, согласно которому передается в залог ипотека недвижимости и права аренду ЗУ с кадастровым номером 90:25:030104, залогом обеспечивается исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новатор Плаза» обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 17.10.2023 № 380B00O4D.

3.5 Информация о рисках финансово-хозяйственной деятельности

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

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

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

В России продолжаются 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.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Руководство Общества провело анализ потенциальных рисков волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок и будущей бизнес-стратегии Общества в целях оценки потенциального влияния пандемии на деятельность Общества.

Механизм управления рисками

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

Риск изменения процентной ставки

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

Валютный риск

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

Правовые риски

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Репутационные риски

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

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности принимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

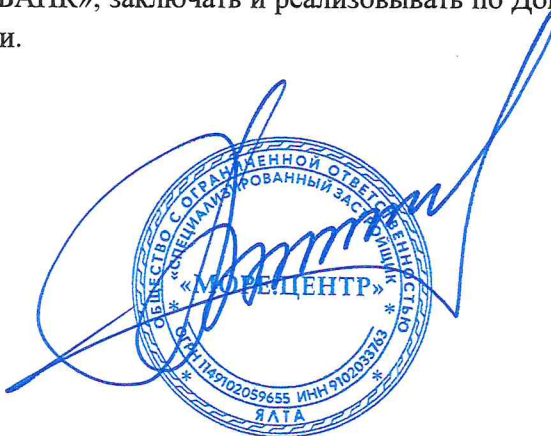
3.6. Информация о непрерывности деятельности

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее двенадцати месяцев, начиная с даты окончания отчетного периода. По результатам данной оценки у Общества отсутствуют сомнения в возможности непрерывно продолжать свою деятельность.

В 2025 году Общество планирует продолжать строительство Объекта – «Строительство комплекса апартаментов, расположенного по адресу: г. Ялта, пгт. Гурзуф, ул. Геологов, 1» с привлечением денежных средств участников долевого строительства на эскроу-счета и осуществлением проектного финансирования затрат по строительству объектов ПАО «СБЕРБАНК», заключать и реализовывать по Договорам долевого участия объекты недвижимости.

Директор

20.03.2026 г.



Давыдович С.А.