

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 01.01.2025-31.12.2025

### 1. Сведения об организации

1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭЛСИ"

1.2. Сокращенное наименование: ООО СЗ "ЭЛСИ"

1.3. Организационно-правовая форма: Общества с ограниченной ответственностью

1.4. Местонахождение и почтовый адрес: 454008, Челябинская обл, Челябинск г, Косарева ул, дом 2, офис 112

1.5. Дата государственной регистрации и регистрационный номер: 12.04.2017, ОГРН 1177456027011

1.6. Сведения об уставном капитале: уставный капитал ООО СЗ "ЭЛСИ" составляет 10 (Десять) тыс. рублей.

1.7. Информация об Учредителях Общества:

№ п/п	Учредитель	ИНН	Доля в уставном капитале, %
1	Макух Денис Анатольевич	740705567562	100%

1.8. Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

1.9. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составляет 3 человек(а).

1.10. Общество применяет следующую систему налогообложения: Общая .

### 2. Сведения об аудиторе

Заключен договор на аудит бухгалтерской отчетности-отчетность аудиту не подлежит

Единоличный исполнительный орган – директор Макух Денис Анатольевич, действующий на основании Устава.

### 4. Принципы подготовки бухгалтерской отчетности Общества и допущения при ее составлении

Настоящая бухгалтерская отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности Общества, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств и договорных обязательств в ходе обычной деятельности.

Исходя из текущих условий деятельности руководство имеет достаточные основания полагать, что организация располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, организация будет и дальше придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей бухгалтерская отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации сформирована в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета и составление отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность организации 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 текстовой форме.

Организация использовала формы бухгалтерской отчетности на основе образцов форм, рекомендованных Приказом Минфина России от 4 октября 2023 г. N 157н: Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность". При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним организация придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

В бухгалтерскую отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Данные представляемой бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

## **5. Учетная политика организации**

### **5.1. Нормативная база.**

При ведении бухгалтерского учета организация руководствовалась Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Федеральными стандартами бухгалтерского учета, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 №34н, другими нормативными актами по бухгалтерскому учету РФ.

### **5.2. Некоторые положения из учетной политики.**

#### **5.2.1. Учет основных средств:**

- установлен единый метод начисления амортизации – линейный;
- все объекты основных средств после признания оцениваются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

#### **5.2.2. Учет запасов:**

- запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости;
- при отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

5.2.3. Затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" в разрезе объектов.

5.2.4. Доходом застройщика является экономия в виде разницы между поступившими средствами заказчиков (инвесторов, дольщиков) и затратами на строительство. В бухгалтерском учете данный доход признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности и отражается по счету 90 "Продажи".

5.2.5 Суммы входного НДС по товарам, работам, услугам, используемым при строительстве инвестиционных объектов, учитывается на субсчете 19.33 "НДС по строительству инвестиционных объектов". В зависимости от порядка учета входного НДС, установленного

Налоговым кодексом РФ, суммы НДС списываются с субсчета 19.33 "НДС по строительству инвестиционных объектов" на субсчет 19.34 "НДС по завершенным строительством инвестиционным объектам" либо включаются в стоимость инвестиционного объекта, формируемую по субсчету 08.33 "Строительство инвестиционных объектов".

5.2.6. Для обобщения информации о возникновении, изменении и исполнении Организацией обязательств по договорам участия в долевом строительстве используется забалансовый счет 009.01 "Обеспечения обязательств и платежей выданные".

Возникновение обязательств Организации по договору участия в долевом строительстве отражается по кредиту счета 009.01 "Обеспечения обязательств и платежей выданные" в момент государственной регистрации такого договора.

Обязательство по договору участия в долевом строительстве списывается с забалансового учета по кредиту данного счета в момент подписания с участником долевого строительства передаточного акта или в момент расторжения соответствующего договора.

5.2.7. Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, организация использует забалансовый счет 009.СЭ "Средства дольщиков на счетах эскроу".

Поступление денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу отражается по дебету счета 009.СЭ "Средства дольщиков на счетах эскроу" в соответствующей сумме поступления, на основании информации от уполномоченного банка.

Суммы, учтенные на счете 009.СЭ "Средства дольщиков на счетах эскроу", списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Общества или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора).

5.2.8. Учет доходов и расходов вести методом начисления (Ст. 271, 272 НК РФ). Расходы, связанные с строительством и реализацией, распределять на прямые и косвенные. Прямые расходы вести отдельно по каждому строительному объекту. К прямым расходам относятся все расходы по строительству, которые связаны со строительством. К косвенным расходам, признаваемым в текущем отчетном периоде, относятся затраты общестроительного характера, не отнесенные к прямым, общехозяйственные. В момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию относить накопленные косвенные расходы на формирование каждого обособленного объекта учета пропорционально его площади.

5.2.9. Учет расчетов с инвесторами по оплате цены инвестиционных договоров ведется с использованием субсчета 86.33.2 "Целевое финансирование (прочее)".

Поступление денежных средств от инвесторов отражается по дебету счетов учета денежных средств и кредиту субсчета 86.33.2 «Целевое финансирование (прочее)»

После передачи объекта инвестирования и подписания передаточного акта в учете по дебету субсчета 86.33.2 "Целевое финансирование (прочее)" отражается факт исполнения обязательств по договору.

5.3. Изменения в Учетной политике.

С 01.01.2025 года изменения в Учетную политику не вносились. Общество применяет Федеральные стандарты бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете". Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения данных ФСБУ были незначительными.

## 6. Финансово-хозяйственная деятельность за отчетный год

### 6.1. Разрешение на строительство

Обществом получены следующие разрешения на строительство:

№ п/п	№, дата разрешения, Объект капитального строительства	Орган, выдавший разрешение	Адрес объекта капитального строительства
1	RU74315000-16-ж-2023, 06.06.2023, Жилой дом № 1 (стр.)	АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, дом 113

### 6.2. Разрешения на ввод в эксплуатацию

За период - получены разрешения на ввод в эксплуатацию объектов:

№ п/п	№, дата разрешения, Объект капитального строительства	Орган, выдавший разрешение	Адрес объекта капитального строительства
1	RU74315000-118-2025, 30.09.2025, Жилой дом № 1 (стр.)	АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, дом 113

### 6.3. Информация о забалансовых счетах.

#### 6.3.1. Обеспечения обязательств и платежей, полученные.

Обеспечительные депозиты, удержанные из стоимости договоров за выполненные и принятые работы на 31.12.2024 составляли 9 929 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 составляют 27 898 тыс. руб.

#### 6.3.2. Обеспечения обязательств и платежей, выданные.

На счете 009.01 отражены обязательства по состоянию на 31.12.2024 - 0 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 составляют 0 тыс. руб.

#### 6.3.3. Обязательства по договорам долевого участия.

Обязательства застройщика перед дольщиками по заключенным договорам долевого участия по состоянию на 31.12.2024 = 830 350 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 составляют 492 014 тыс. руб.

#### 6.3.4. Счета Эскроу.

Средства дольщиков на счетах Эскроу по состоянию на 31.12.2024 = 567 817 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025 – 0 тыс. руб.

#### 6.4. Доходы и расходы по основному виду деятельности.

Доходы по основному виду деятельности за 01.01.2025-31.12.2025 составили 448 977 тыс. руб.  
– выручка за оказанные услуги.

Расходы по основному виду деятельности составили 140 607 тыс. руб.

Коммерческие расходы составили 21 785 тыс. руб.

Управленческие расходы составили 5 994 тыс. руб.

#### 6.5. Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих доходов и расходов Общества за отчетный период представлена в таблицах:

<b>Виды прочих доходов</b>	<b>01.01.2025-31.12.2025</b>	<b>01.01.2024-31.12.2024</b>
Прочие внереализационные доходы (расходы) - излишки по результатам инвентаризации	26	-
Процентные расходы (аренда, лизинг)	18	-
Задатки (91)	453	250
Реализация основных средств (91)	859	-
Списание НДС на прочие расходы	0	-
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате) (91)	2 905	330
Проценты по депозитному вкладу (91)	914	2 401
Прочие внереализационные доходы (расходы)	44	-
Проценты к получению, уплате (до 2025 г.)	0	-
Списание ДЗ / КЗ (91)	180	-
12.6.2 Возмещение ущерба Подрядчиком (91)	166	1 512
Реализация ТМЦ (91)	2 401	-
Резервы под гарантийное устранение недостатков (91)	104 028	1 164
Реализация прав (91)	2 500	-
Оценочные обязательства по оплате труда (91)	-	313
Списание просроченной дебиторской (кредиторской) задолженности	-	0
Реализация ЗУ (сторонним контрагентам) (91)	-	1 760
16.8.07. Госпошлина (91)	-	22
<b>Итого</b>	<b>114 495</b>	<b>7 752</b>

<b>Виды прочих расходов</b>	<b>01.01.2025-31.12.2025</b>	<b>01.01.2024-31.12.2024</b>
Процентные расходы (аренда, лизинг)	5 182	26
16.10.01. Услуги банка (91)	255	196
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате) (91)	100	0
10.1.1 Теплоснабжение (91)	399	1 152

17.15 Прочие расходы (91)	-	1
7.1.05.1 СМР (91)	-	53
16.2.06 Земельный налог (91)	9	1
16.13.04. Водоснабжение и водоотведение (91)	-	6
16.8.10. Оценка рыночной стоимости (91)	15	25
10.2.99 Прочие расходы на стройплощадку (91)	719	225
18.98. Риелторские услуги (91)	6 394	578
Реализация ЗУ (сторонним контрагентам) (91)	-	5 707
Проценты по кредитам (91)	3 253	67
5.5.01 СМР (91)	489	43
16.8.07. Госпошлина (91)	26	184
16.8.04. Затраты на электронную регистрацию (91)	3	96
17.4 Диджитал (91)	3 308	300
2.3.01.1 Внеплощадочные сети водоснабжения (91)	-	6 019
Экономия / перерасход по окончании строительства (закрытие этапа) (91)	-	3 838
1.6.01.3 Механизмы (91)	205	15
2.2.99.1 Промывка наружных сетей канализации и водоснабжения (91)	-	25
11.1.99 Прочие исполнительные съемки (91)	-	95
17.20 Брендированная продукция (91)	16	453
18.99. Прочие затраты по реализации квартир (91)	320	198
12.6.1 Исправление нанесенных ущербов (91)	61	444
7.3.01 Покупка мебели (91)	1 940	65
5.2.01.2. Материалы (91)	-	57
1.3.22 Услуги по сертификации качества материалов (91)	-	48
2.2.07.1 СМР Сети электроосвещения территории/фасадов здания (91)	-	24
8.1.03.1. СМР (91)	-	81
Реализация основных средств (91)	844	-
1.6.04.3 Механизмы (91)	290	-
2.2.06 ВНУТРИПЛОЩАДОЧНЫЕ сети электроснабжения (91)	81	-
НЕ ПРИНИМАЕМЫЕ доходы и расходы (91)	-27	-
7.1.01 Отделочные работы жилой части дома (91)	10 699	-
5.4.01 Внутренние электромонтажные работы (91)	2 587	-
1.1.07 Кадастровые работы (межевание) (91)	89	-

Прочие внереализационные доходы и расходы	240	-
5.3.01 Монтаж системы ИТП (91)	257	-
5.5.02 Сети видеонаблюдения	1 160	-
12.5.3 Услуги интернет-связи (91)	21	-
2.2.10.1 СМР (91)	153	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	23	-
1.6.06.1 СМР (91)	258	-
17.8 Промоакции (91)	45	-
16.13.06. Платежи в УК (91)	39	-
17.3 Наружная реклама (91)	812	-
!Агентские услуги	6	-
12.2.1 Аренда бытовок (91)	473	-
Резервы по сомнительным долгам	822	-
16.5.04. Услуги охраны (91)	11	-
1.6.07.3 Демонтаж стройплощадки	127	-
17.2 Радио реклама (91)	160	-
1.6.02. Ограждение территории стройплощадки (91)	90	-
Реализация прав (91)	417	-
6.1.01.1 СМР (91)	2 626	-
9.1.01 Устройство внутриплощадочных проездов и тротуаров (91)	3 676	-
10.2.8 Обслуживание Биотуалетов (91)	5	-
10.2.1 Охрана в период строительства (91)	553	-
10.1.3 Водопотребление в период строительства (91)	3	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы	16	-
3.2.03.1 СМР (91)	111	-
10.2.3 ТО электрохозяйства стройплощадки (91)	143	-
7.2.01.1 СМР (91)	1 498	-
17.16 Сайты-лидогенераторы (91)	99	-
16.8.05. Затраты на выпуск ЭЦП (91)	1	-
4.1.01.1 Монтаж лифтового оборудования (91)	125	-
3.3.06 Изготовление, монтаж м/к	70	-
6.2.01.1. СМР (91)	915	-
6.2.01 Установка ограждающих конструкций из А1 профиля (91)	3 143	-
5.6.01 Монтаж системы вентиляции и дымоудаления (91)	11 272	-
7.1.01.1. СМР (91)	7 711	-
3.3.09.1. СМР (91)	120	-
9.2.04.1. СМР (91)	35	-
Списание ДЗ / КЗ не принимаемые к НУ (91)	682	-

9.2.02 Поставка и монтаж малых архитектурных форм (91)	206	-
1.6.09 Техинвентарь на строительную площадку (91)	14	-
Реализация ТМЦ (91)	2 367	-
Оценочные обязательства по оплате труда (91)	313	-
Списание НДС на прочие расходы	274	-
12.4.2 Спецодежда на стройплощадке	37	-
10.2.2 Вывоз ТБО (91)	447	-
<b>Итого</b>	<b>78 828</b>	<b>20 021</b>

#### 6.6. Депозиты

К денежным эквивалентам (строка 1250 бухгалтерского баланса) отнесены депозитные вклады со сроком погашения до года в общей сумме 111 151 тыс. руб.

Депозитный вклад открыт в следующих банках:

Наименование банка	Сумма депозитного вклада (тыс. руб.)	Дата открытия вклада	Срок депозитного вклада	Процентная ставка (%)
047501711 ПАО "ЧЕЛИНДБАНК"	111 151	-		

#### 6.7 Займы

Займы выданы следующим контрагентам:

Банк / Компания	Займ	Сумма задолженности на 31.12.2025, тыс. руб.	Процентная ставка по договору	Дата выдачи займа	Дата погашения по условиям договора
Плешкова Анастасия Игоревна	Займ № 1 от 12.08.25, к ДДУ №УН2/К306-Ч от 12.08.25	-	12%	12.08.2025	14.10.2025
Дудкина Ксения Александровна	Займ № 1 от 09.09.2025, к ДДУ № ДДУ №УН2/К253-Ч от 05.09.25	-	11,33%	09.09.2025	-
<b>ИТОГО</b>		<b>0</b>			

#### 6.8. Кредиты и займы.

Кредиты и займы получены у следующих контрагентов:

Банк / Компания	Займ/кредит	Сумма задолженности и по кредиту/займу на 31.12.2025, тыс. руб.	Сумма задолженности и по % на 31.12.2025, тыс. руб.	Процентная ставка по договору	Дата получения кредита/займа	Дата погашения по условиям договора
ГОРСТРОЙ ООО СЗ	№ 01/21 от 29.01.2021 договор займа (19,8%) 500 млн.руб./до 31.12.26	-	60 777	19,8%	29.01.2021	31.12.2026
Макух Денис Анатольевич ФЛ	01 от 26.11.2021 договор займа (100 млн. руб., 19,8%) до 31.12.25	-	1 801	19,8%	26.11.2021	31.12.2025
Серскова Татьяна Николаевна ИП (Васюга)	ВТН-О-07_001 от 27.05.2022 (%займ 100 млн. 19,8% год. бессрочный)	-	1 046	-	27.05.2022	-
<b>ИТОГО</b>		<b>0</b>	<b>63 624</b>			

## 6.9. Резервы.

6.9.1. Резерв предстоящей оплаты отпусков на 31.12.2025 составляет 547 тыс. рублей.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

6.9.2. Резерв расходов по обязательствам Общества, возникающим по фактам хозяйственной деятельности при отсутствии первичных учетных документов не сформирован.

6.9.3. Резерв под обесценение запасов и резерв по сомнительным долгам не создавались ввиду отсутствия оснований.

## 7. Основные принципы формирования и действия системы внутреннего контроля

В Обществе действуют следующие принципы внутреннего контроля:

- система документооборота - согласование документов (исполнитель, юрист, директор) на базе программного продукта: 1С Документооборот;
- ежеквартальное подписание актов сверок с контрагентами;
- инвентаризация первичных документов, расчетов, по всем счетам бухгалтерского учета;
- составляются бюджеты на будущий год и ежеквартально сравнивается план с фактом и составляется прогноз до конца года финансовой службой Общества.

## 8. Информация о связанных сторонах (аффилированных лицах) и сделках с ними

Связанными сторонами являются:

- участник(и) общества Макух Денис Анатольевич.
- единоличный исполнительный орган – директор Макух Денис Анатольевич.

Сделки со связанными сторонами:

(тыс. руб.)

Наименование организации	Вид расчетов	На начало отчетного года	Приход / Начисление	Расход тыс.руб	Сальдо расчетов на 31.12.2025	Форма расчетов

Вознаграждения основному управленческому персоналу:

(тыс. руб.)

Наименование	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Оплата труда	5 092	4 981

## 9. События после отчетной даты.

События после отчетной даты отсутствуют.

## 10. Неоконченные судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2025 Общество не имеет неоконченных судебных разбирательств.

Директор

Макух Денис Анатольевич

26.03.2026