

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Атомстройкомплекс-Южногорская»**

620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр.39, офис 1402
ИНН/КПП 6672192671 /668501001, ОГРН 1056604460990

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2025 год*

1. Общие сведения об организации

Полное наименование организации – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Атомстройкомплекс-Южногорская».

Дата государственной регистрации 12.08.2005, ОГРН 1056604460990

Юридический адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, строение 39, офис1402.

Фактический адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, строение 39, офис1402.

Исполнительный орган общества – ООО «Атомстройкомплекс» (на основании договора на оказание услуг по управлению № 002-23-024 от 27.09.2023 г.), в лице директора управляющей компании Батурина Андрея Константиновича, действующего на основании Устава ООО «Атомстройкомплекс»

Уставный капитал ООО СЗ «АТОМ-Южногорская» составляет 10 000 руб.

Участником Общества по состоянию на конец отчетного периода является ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» (размер доли в уставном капитале 100%).

Бенефициарные владельцы Общества (обладающие конечным контролем) по состоянию на конец отчетного периода - Ананьев Валерий Михайлович, Кузнецов Павел Аркадьевич.

Основной вид деятельности Общества (код по ОКВЭД) – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

Среднесписочная численность работников по состоянию на конец отчетного периода – 0 человек. Численность работающих на конец отчетного периода года составила 0 человек.

Все табличные показатели приводятся в тыс. руб.

2. Сведения об учетной политике

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с ФСБУ 4/2023 и другими действующими в РФ федеральными стандартами и положениями по ведению бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется специализированной организацией: бухгалтерской службой ООО «Атомстройкомплекс», в соответствии с заключенным договором № 002-23-024 от 27.09.2023 г. Ответственность за организацию бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет руководитель организации.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

При начислении амортизации по всем объектам амортизируемого имущества (основным средствам и нематериальным активам) применяется линейный метод начисления амортизации.

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 №180н. Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, 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 (за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов). При отпуске запасов в производство и ином выбытии себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

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. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение. При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Учет расчетов с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров) ведется с использованием счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

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, Общество использует забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Учет капитальных затрат на строительство объектов недвижимости ведется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

В составе затрат застройщика по дебету счета 20 «Основное производство» учитываются прямые затраты по объекту строительства, непосредственно относящиеся к деятельности по выполнению функций застройщика (суммы государственной пошлины, уплачиваемые за государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве, вознаграждения агентам за привлечение участников долевого строительства и иные подобные расходы, которые относятся к конкретному объекту строительства).

Затраты, учтенные на счете 20 «Основное производство», списываются на счет 90.02 «Себестоимость продаж» в периоде передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства (инвесторам) и подписания актов приема-передачи.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Финансовый результат от деятельности застройщика определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) по окончании строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства (инвесторам) и подписания актов приема-передачи. Себестоимость объекта долевого строительства (помещения) определяется путем умножения площади объекта долевого строительства (помещения) на фактические затраты, приходящиеся на 1 кв.м. стоимости строительства инвестиционного объекта.

В бухгалтерском учете финансовый результат от деятельности застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности и отражается по счету 90 «Продажи».

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

Налоговый учет ведется в соответствии с требованиями Налогового кодекса РФ. Общество применяет общую систему налогообложения.

Внесенные изменения в учетную политику в отчетном периоде, связанные с вступлением в силу с 01.01.2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и вступлением в силу с 01.04.2025 г. ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказали существенного влияния на

представление и оценку отдельных видов активов и обязательств, а также на представление и раскрытие в бухгалтерской отчетности статей капитала.

3. Расшифровки основных статей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

3.1. Оборотные активы

3.1.1. По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса по состоянию на начало отчетного периода отражены запасы в размере 1 582 800 тыс. руб., в т.ч.:

- 1 546 260 тыс. руб. - затраты, возникающие в рамках исполнения Обществом инвестиционных договоров, договоров долевого участия в строительстве, и подлежащие передаче инвесторам (дольщикам) Обществом как застройщиком, затраты Общества в связи с подготовкой к строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- 36 540 тыс. руб. – прямые затраты по объекту строительства;

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса по состоянию на конец отчетного периода отражены запасы в размере 565 806 тыс. руб., в т.ч.:

- 462 561 тыс. руб. - затраты, возникающие в рамках исполнения Обществом инвестиционных договоров, договоров долевого участия в строительстве, и подлежащие передаче инвесторам (дольщикам) Обществом как застройщиком, затраты Общества в связи с подготовкой к строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- 140 тыс. руб. – прямые затраты по объекту строительства;

- 103 105 тыс. руб. – стоимость объектов жилой и нежилой недвижимости для продажи.

Признаков обесценения запасов в отчетном периоде установлено не было.

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	1 582 800	-	890 037	(1 907 031)	-	-	X	X	565 806	-
	За 2024 г.	671 359	-	911 728	(287)	-	-	X	X	1 582 800	-
в том числе: Объекты недвижимого имущества, созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации	За 2025 г.	1 582 800	-	890 037	(1 907 031)	-	-	-	-	565 806	-
	За 2024 г.	671 359	-	911 728	(287)	-	-	-	-	1 582 800	-

3.1.2. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	256 102	-	6 788	-	(210 332)	-	-	-	52 558	-
	За 2024 г.	105 661	-	188 171	-	(37 730)	-	-	-	256 102	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	254 957	-	2 327	-	(209 187)	-	-	-	48 097	-
	За 2024 г.	105 661	-	187 026	-	(37 730)	-	-	-	254 957	-
	За 2025 г.	-	-	690	-	-	-	-	-	690	-

Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	1 145	-	3 556	-	(1 145)	-	-	-	-	3 556	-
	3а 2024 г.	-	-	1 145	-	-	-	-	-	-	1 145	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	215	-	-	-	-	-	-	215	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	256 102	-	6 788	-	(210 332)	-	-	X	-	52 558	-
	3а 2024 г.	105 661	-	188 171	-	(37 730)	-	-	X	-	256 102	-

3.1.3. Финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	31 800	-	-	-	-	-	-	31 800	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: депозит	3а 2025 г.	-	-	31 800	-	-	-	-	-	-	31 800	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	-	-	31 800	-	-	-	-	-	-	31 800	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Финансовые вложения являются краткосрочными, сроки возврата – менее одного года, считая с отчетной даты (31 декабря).

3.2. Обязательства

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	2 163 838	-	-	(1 450 743)	-	(713 095)	-
	3а 2024 г.	841 516	1 231 572	90 750	-	-	-	2 163 838
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	1 450 743	-	-	(1 450 743)	-	-	-
	3а 2024 г.	379 210	1 027 572	43 961	-	-	-	1 450 743
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	713 095	-	-	-	-	(713 095)	-
	3а 2024 г.	462 306	204 000	46 789	-	-	-	713 095
	3а 2025 г.	86 806	230 259	96 904	(288 718)	-	713 095	838 347

Краткосрочные обязательства - всего	За 2024 г.	38 714	67 177	-	(19 084)	-	-	86 806
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	84 498	-	-	(56 096)	-	-	28 402
	За 2024 г.	38 396	65 159	-	(19 057)	-	-	84 497
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	838	-	-	-	-	838
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2 018	1 350	-	(2 018)	-	-	1 350
	За 2024 г.	-	2 018	-	-	-	-	2 018
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	291	3 071	-	(291)	-	-	3 071
	За 2024 г.	318	-	-	(27)	-	-	291
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	225 000	96 904	(230 313)	-	713 095	804 686
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 250 644	230 259	96 904	(1 739 461)	-	X	838 347
	За 2024 г.	880 230	1 298 749	90 750	(19 084)	-	X	2 250 644

Срок погашения краткосрочных займов и начисленных на них процентов по состоянию на конец отчетного периода – 27.11.2026 г., годовая процентная ставка по краткосрочным займам – с 12,5% по 25%.

Кредитные обязательства и начисленные проценты по кредитам в отчетном периоде были погашены, средневзвешенная процентная ставка по кредитам в 2025 году составила от 5,75% до 6,90% годовых.

3.3. Доходы и расходы

3.3.1. Выручка Общества за 2025 год составила 516 370 тыс. руб. (реализация жилой и нежилой недвижимости). За 2024 год выручка отсутствует.

3.3.2. Себестоимость за 2025 год составила 398 346 тыс. руб. (реализация жилой и нежилой недвижимости). За 2024 год – 0,00 руб.

3.3.3. Управленческие расходы составили за 2024 год 15 202 тыс. руб., за 2025 год 32 213 тыс. руб. (расходы на программное обеспечение, управленческие, консалтинговые услуги, вознаграждения по агентским договорам).

3.3.4. Прочие доходы за 2025 год составили 2 268 тыс. руб., за 2024 год составили 1 145 тыс. руб. (штрафы, пени за нарушение условий договоров, прочие доходы).

3.3.5. Прочие расходы за 2025 год составили 18 665 тыс. руб., за 2024 год составили 53 тыс. руб. (расходы на услуги банков, налог на землю, налог на имущество, прочие расходы по объекту, после определения финансового результата, прочие расходы).

3.3.6. Расходы по обычным видам деятельности:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	430 559	15 202
Итого по элементам	430 559	15 202
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	430 559	15 202

3.4. Расчеты по налогу на прибыль

Наименование показателя	Сумма	
	2024 г.	2025 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(137 836)	22 334

Сумма условного дохода по налогу на прибыль	27 567	(5 584)
Перерасчет отложенного налогового актива	9 062	-
Отложенный налог на прибыль	(36 602)	2 801
Постоянные разницы отчетного периода	(28)	(20)
Налогооблагаемая прибыль, налоговый учет	(45 896)	11 204
Налог на прибыль (20%,25%)	-	2 801

В составе отложенных налоговых активов Обществом учитывается величина отложенных налоговых активов, возникших вследствие убытков предыдущего периода.

4. Операции со связанными сторонами

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

приобретение и продажа товаров, работ, услуг;

финансовые операции, включая предоставление займов.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества

№ п/п	Наименование	Место нахождения	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс-Строительство"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39	контролирующее лицо	Получение дивидендов, предоставление займов, оказание услуг
2	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 616	лицо, выполняющее функции единоличного исполнительного органа	Оказание услуг по управлению

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л.-место нахождения, для Ф.Л.-гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным
1	Акционерное общество "Корпорация "Атомстройкомплекс"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
2	Закрытое акционерное общество "Автотранспортник"	620033, г. Екатеринбург, тер. Юго-восточный район Изоплит, литер А	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
3	Закрытое акционерное общество "Механизатор"	620091, г. Екатеринбург, ул. Бабушкина, стр.5а, оф.319	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
4	Закрытое акционерное общество "Отделстрой"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц

5	Общество с ограниченной ответственностью "АДС-Электромонтаж"	620016, г. Екатеринбург, п. Совхозный, пер. Медиков, 10	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
6	Общество с ограниченной ответственностью "АКЦЕНТ-КОМПЛЕКС"	620144, г. Екатеринбург, ул. Уктусская, д. 10, оф. 15	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
7	Общество с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости "АТОМ"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
8	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс"-Управляющая компания"	620000, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
9	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс-ГЧП"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 903	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
10	Общество с ограниченной ответственностью "АСК-Информационные технологии"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 906	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
11	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс - Управление строительством"	620000, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
12	Общество с ограниченной ответственностью "Атом.Цифра"	620000, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
13	Общество с ограниченной ответственностью "Екатеринбурггорстрой"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1401	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
14	Общество с ограниченной ответственностью "Екатеринбурггорстрой-Гарант"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 606	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
15	Общество с ограниченной ответственностью "Изоплит"	620033, г. Екатеринбург, пер. Нейвинский, стр. 44, оф. 9	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
16	Общество с ограниченной ответственностью "Институт комплексного проектирования "АТОМ"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39, оф. 702	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
17	Общество с ограниченной ответственностью "Исетская строительная компания"	620017, г. Екатеринбург, ул. Бабушкина, 5а	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
18	Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Атомстройкомплекс"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 620	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц

19	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Офис-центр"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, офис 907	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
20	Общество с ограниченной ответственностью "Региональное ДРСУ"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 921	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
21	Общество с ограниченной ответственностью "Родники"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
22	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстрой-комплекс-Вилонова"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
23	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстрой-комплекс-Уральских рабочих"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
24	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстрой-комплекс-Народного фронта"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
25	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстрой-комплекс-Бабушкина"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
26	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстрой-комплекс-Гагарина"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
27	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстрой-комплекс-Парина"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
28	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстрой-комплекс-Квартал Энтузиастов"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
29	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстрой-комплекс-Островского"	620000, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
30	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстрой-комплекс-Северное сияние"	620000, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
31	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстрой-комплекс-Суходольская"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц

32	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Атомстройкомплекс-Южногорская"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
33	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Просторы"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
34	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Северное сияние"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
35	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс-Шарташ"	620000, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
36	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Юг-Центр"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
37	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Южный берег"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
38	Общество с ограниченной ответственностью "СК Сантехстрой"	620146, г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 5, оф. 1	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
39	Общество с ограниченной ответственностью "СКАТ-Электромонтаж"	620049, г. Екатеринбург, пер. Автоматики, соор 10А	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
40	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Краснолесье"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 504	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
41	Общество с ограниченной ответственностью "Спецмонтаж"	620091, г. Екатеринбург, ул. Турбинная, стр. 7, оф. 61	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
42	Общество с ограниченной ответственностью "Строй-комплект"	620091, г. Екатеринбург, ул. Бабушкина, стр. 5а, оф. 8	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
43	Общество с ограниченной ответственностью "Трест Гормонолитстрой"	620000, г. Екатеринбург, ул. Белинского д. 34, офис 328	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
44	Общество с ограниченной ответственностью "Центр подрядов "Атомстройкомплекс"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 620	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
45	Общество с ограниченной ответственностью "Электромонтаж"	620078, г. Екатеринбург, пер. Автоматики, соор. 10А, оф. 202	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц

46	Акционерное общество "АСК-Отель"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1404	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
47	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс-СПК №1"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
48	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс-СПК №2"	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39, оф. 1402	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
49	Общество с ограниченной ответственностью "Балтийская строительная компания - 54"	620000, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 705	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
50	Общество с ограниченной ответственностью Агентство коммерческой недвижимости "Атомстройкомплекс"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1202	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
51	Общество с ограниченной ответственностью "Вымпел"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 907	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
52	Общество с ограниченной ответственностью "Застройщик "Атомстройкомплекс"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 620	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
53	Общество с ограниченной ответственностью "Контур"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 907	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
54	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ДОМИНВЕСТ"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф. 1303	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
55	Закрытое акционерное общество "Уптк"	620033, г. Екатеринбург, тер. Юго-восточный район Изоплит, главный корпус литер А	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
56	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс Цемент"	624021, Свердловская обл., Сысертский р-он, тер. Индустриальный парк Габиевский, зд. 3	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
57	Общество с ограниченной ответственностью "АтомПрофи+"	620033, г. Екатеринбург, тер. Юго-восточный район Изоплит, литер А	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
58	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс-Промышленность"	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц

59	Общество с ограниченной ответственностью "Атомстройкомплекс-Технология"	623704, Свердловская область, г. Березовский, ул. Чапаева, д.39/4	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
60	Общество с ограниченной ответственностью "Бетон-Экспресс"	620033, г. Екатеринбург, пер. Нейвинский, стр. 44, оф. 122	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
61	Общество с ограниченной ответственностью "Дробильно-сортировочное предприятие"	620072, г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 1Д, 3	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
62	Общество с ограниченной ответственностью завод "Берит"	620033, г. Екатеринбург, пер. Нейвинский, стр. 44/2, оф. 310	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
63	Общество с ограниченной ответственностью "Известь Сысерти"	624021, Свердловская обл. Сысертский р-н, тер. Индустриальный парк Габиевский, зд. 3	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
64	Общество с ограниченной ответственностью "Производственно-строительное объединение "Теплит"	624285, Свердловская область, пгт Рефтинский, п/р Завод ГЗБИ	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
65	Общество с ограниченной ответственностью "Парк 2023"	620000, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, оф.908	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
66	Общество с ограниченной ответственностью "ТехАтом"	620033, г. Екатеринбург, пер. Нейвинский, стр. 44, оф. 97	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
67	Общество с ограниченной ответственностью "УралДорНИИ"	620091, г. Екатеринбург, ул. Бабушкина, стр. 5а, помещ. 2	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
68	Общество с ограниченной ответственностью "УК "АТОМ-ИНДУСТРИЯ"	624021, Свердловская обл. Сысертский р-н, тер. Индустриальный парк Габиевский, зд. 1, пом. 5	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
69	Общество с ограниченной ответственностью "Богдановичский завод минерало-ватных плит"	623530, Свердловская область, г. Богданович, ул. Степана Разина, д.60, к. А	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц
70	Общество с ограниченной ответственностью "ГАББРО"	623700, Свердловская область, г. Березовский, 44-ый Квартал, 18А	лицо, находящееся под общим контролем одних и тех же лиц

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Вид операций/Связанная сторона	Задолженность на 31.12.2024 («()»-авансы)	Оплачено товаров, работ, услуг/погашение договора займа	Принято товаров, работ услуг/увеличение задолженности по займу	Задолженность на 31.12.2025
		2025	2025	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (приобретение товаров, работ, услуг)				
ООО «Центр подрядов «АСК»	(95 231)	578 844	683 448	9 373
АО «Корпорация «Атомстройкомплекс»	4 251	12 251	10 000	2 000
ООО «АСК-ИТ»		107	107	
ООО «Атомстройкомплекс»	1 504	20 706	21 683	2 480
ООО «ИКП «АТОМ»	4 794	4 668	273	399
ООО «АН АТОМ»	1 965	15 898	15 409	1 476
ООО АКН «Атомстройкомплекс»	341		734	1 075
Расчеты по займам полученным				
ООО «Атомстройкомплекс-Строительство»	713 095	230 313	321 904	804 685

В соответствии с договором на оказание услуг по управлению № 002-23-024 от 27.09.2023 г. ООО «Атомстройкомплекс» принимает на себя обязательства по осуществлению полномочий единоличного исполнительного органа Общества. Вознаграждение ООО «Атомстройкомплекс» за осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества за 2025 год составило 18 048 тыс. руб. Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 года составляет 1 504 тыс. руб., срок гашения – 2026 год.

Резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не формировались. списание дебиторской задолженности и других долгов, нереальных для взыскания, по операциям со связанными сторонами не производилось.

Дивиденды участникам Общества не выплачивались. С бенефициарами в отчетном периоде Обществом не осуществлялись операции.

5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	1 189 799	587 000
в том числе: Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	-	1 189 799	587 000
Выданные - всего	-	1 548 155	1 548 155
в том числе: Залог имущественных прав на строящиеся площади	-	1 321 276	1 321 276
Земельный участок в залоге	-	226 879	226 879

6. Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства

Общество не участвует в судебных разбирательствах на конец отчетного периода. В отчетном периоде в деятельности Общества не возникли оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

7. События после отчетной даты

Существенных фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (событий после отчетной даты) не имеется.

8. Допущение непрерывности деятельности

ООО СЗ «АТОМ-Южногорская» является застройщиком следующих объектов:

Семнадцатизэтажный жилой дом № 1 со встроенными помещениями общественного назначения (№ 1 по ПЗУ),

десятиэтажный жилой дом № 2 со встроенными помещениями общественного назначения (№ 2 по ПЗУ),

десятиэтажный жилой дом № 3, в составе секций: секция 3.1 (№ 3.1 по ПЗУ), секция 3.2 (№ 3.2 по ПЗУ)

расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улиц Южногорская-Славянская-Химмашевская, строящиеся на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:195529. Разрешение на строительство от 31.07.2023 № 66-41-251-2023. Данные объекты введены в эксплуатацию в 2025 году.

В 2025 году получено разрешение на строительство от 29.10.2025 г. № 66-41-344-2025 г., согласно которому планируется построить Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№5 по ПЗУ), двухсекционный жилой дом (№7 по ПЗУ).

Строительство осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства путем размещения их на счетах эскроу. Для строительства объектов привлекаются заемные и кредитные средства.

Чистые активы в Обществе в отчетном периоде составили отрицательную величину в результате учета убытков в предыдущих отчетных периодах, что связано со спецификой деятельности застройщика. В следующих отчетных периодах при окончании строительства объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№5 по ПЗУ), двухсекционный жилой дом (№7 по ПЗУ)» планируется получение прибыли. Общество не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам, не имеет претензий кредиторов.

Руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По мнению руководства, бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

9. Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

Общество подвержено правовым, страновым, региональным и прочим рискам.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики. В настоящее время политическая ситуация в стране является не стабильной, в связи с продолжением специальной военной операцией, начавшейся 24 февраля 2022 года. Российская экономика подвержена влиянию колебаний в мировой экономике, и в настоящее время - риску продолжающегося негативного влияния политического и экономического кризиса, что связано с сохранением экономических санкций со стороны мирового сообщества против России и

ответных мер РФ. Под влиянием геополитического кризиса (в том числе отношения России и Запада) существует нестабильность на рынках капитала, которая приводит к ужесточению условий кредитования в России. Также в настоящий момент существует риск кризисных явлений в потребительском спросе, что может оказать негативное влияние на размеры получаемой Обществом выручки.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Руководство Общества не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей политической и экономической неопределенности в стране на будущую деятельность Общества. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или в Свердловской области, в которой Общество осуществляет свою основную деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

27.03.2026 г.

Директор
ООО «Атомстройкомплекс» -
управляющей компании
ООО СЗ «АТОМ-Южногорская»



А.К. Батурин