

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «Специализированный застройщик «ОСК7»
За 2025 год

1. Общие сведения

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из требований Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (действующая редакция), Положений по ведению бухгалтерского учета, Федеральных стандартов бухгалтерского учета, Учетной политики ООО «Специализированный застройщик «ОСК-7»

1.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование Общества:

- На русском языке – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОСК7»

Сокращенное наименование Общества:

- На русском языке – ООО «Специализированный застройщик «ОСК7»

Сведения о государственной регистрации Общества: ООО «Специализированный застройщик «ОСК7» Дата государственной регистрации: 26.03.2019г.

- Листа записи ЕГРЮЛ от 26.03.2019г.
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивосток
- Основной государственный регистрационный номер: 1182536046626 присвоен Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока

Идентификационный номер налогоплательщика Общества:

2536314820

Отраслевая принадлежность Общества:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 71.12.2 – деятельность Заказчика-Застройщика, Генерального подрядчика.
- Общество является участником Соглашения о Свободном порте Владивосток за 25000002289 от 16.03.2019г.

Разрешённого вида деятельности по СПВ, деятельность: «Заказчика-Застройщика»

Общество осуществляет строительство МКЖД по адресу г. Владивосток, ул. Лесная 1В. планируемый срок окончания строительства 3 квартал 2026г.

Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

- Место нахождения: 690002, Приморский край, г. Владивосток, пр-т. Острякова, 49 пом. 208
- Почтовый адрес: 690002, Приморский край, г. Владивосток, пр-т. Острякова, 49 пом. 208
- Тел. +79024841270
- Адрес электронной почты: nikolaevna.83@yandex.ru

Участникам общества являются:

- Панасенко Анна Александровна-47%, Каневская Лариса Владимировна-50%, Герасимова Анна Сергеевна-1,5%, Старовойтова Яна Николаевна-1,5%
- Конечный бенефициар: Каневская Лариса Владимировна.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 11 человек, среднегодовая численность работающих за отчетный период составила – 11 человек.

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

1.2 Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2025 года

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Исполнительный орган Общества – Герасимова Анна Сергеевна. По состоянию на 31.12.2025 им является Директор Герасимова Анна Сергеевна

Конечный бенефициар Каневская Лариса Владимировна

1.3 Аудитор Организации

Аудитором Организации является:

- ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»:
 - Место нахождения: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402.
 - ИНН: 2536047685.
 - ОГРН: 1022501285894.
 - Телефон/факс: (423) 242-91-78, +7 (914) 7914-715.
 - Адрес электронной почты: office@afexpert.ru
 - Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество».
Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций:
11206005985.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

2.1. Исправление ошибок

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Организация, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н.

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, в порядке. ФСБУ 28/2023

2.3. Учет нематериальных активов

Учет НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденный приказом Минфина России от 29.06.2022 г. № 101н. Затраты на приобретение и создание активов менее 100 000 рублей признаются расходами периода, в котором они понесены. (п.7 ФСБУ 14/2022). Для обеспечения надлежащего контроля, наличия и движения активов, НМА стоимостью менее 100 000 рублей учитываются на забалансовом счете. (МЦ.05).

2.4. Учет основных средств

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 100 000 рублей (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Переоценка основных средств не производится (пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020) Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств (п. 35 ФСБУ 6/2020). Срок

полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.(п. 8 ФСБУ 6/2020)

2.5.Учет малоценных основных средств

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п.4 ФСБУ 6/2020, стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., списываются на расходы единовременно.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее 100 000 руб., используется забалансовый счет 0001.

2.6.Учет сырья и материалов

Сырье и материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей.

Единица бухгалтерского учета материально-производственных запасов есть номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится следующим способом – по средней стоимости.

2.7. Незавершенные капитальные вложения (незавершенное строительство)

Незавершенные капитальные вложения на отчетную дату отражаются в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам. В бухгалтерском балансе отражаются в составе запасов.

Незавершенное строительство учитывается на счете 08 " Вложения во внеоборотные активы " субсчет 03 "Строительство объектов основных средств".

В случае, когда строительство связано с приобретением земельных участков, к счету 08 открывается субсчет 01 "Приобретение земельных участков". Аналитический учет по счету 08 "Вложения во внеоборотные активы" субсчет 03 "Строительство объектов основных средств" ведется по видам затрат, формирующих себестоимость строящегося объекта.

Объекты строительства, которые после окончания строительства и получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию, не были реализованы по договору долевого участия (ДДУ) учитываются на счете 43 "Готовая продукция" по фактической себестоимости. Аналитический учет по счету 43 "Готовая продукция" ведется пообъектно.

2.8.Доходы, расходы

2.8.1 Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Организация ведет отдельный учет текущих затрат на производство продукции (работ, услуг) и капитальных вложений. Расходы по содержанию заказчика-застройщика являются расходами по деятельности, связанными с оказываемыми услугами Согласно Плану счетов и инструкции по его применению учет таких расходов осуществляется на счете 26 "Общехозяйственные расходы". Расходы по содержанию заказчика-застройщика, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются на расходы по обычным видам деятельности (относятся в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-8 "Управленческие расходы").

Затраты, связанные с возведением объектов строительства (строительные работы, приобретение оборудования и т.д.), вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору считаются капитальными и собираются на счете 08 "Капитальные вложения" в разрезе каждого объекта, формируя в дальнейшем инвентарную стоимость построенного объекта.

Расходы, которые не относятся текущим затратам и расходам по содержанию заказчика-застройщика, являются прочими и учитываются на счете 91 "Прочие доходы и расходы".

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, одновременно в полной сумме включаются в состав расходов.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

2.8.2 Доходы

Организация ведет отдельный учет доходов. Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика, полученные при осуществлении деятельности в качестве резидента СПВ составляют не менее 90%, доходы, полученные от иной деятельности составляют 10% ,признаются ежеквартально. В качестве дохода признается возникшая экономия застройщика.

Доходы от экономии застройщика рассчитываются по каждому объекту строительства. Доходы от экономии застройщика отражаются в составе выручки на счете 90.01 "Выручка по деятельности с основной системой налогообложения" по конкретному объекту строительства в момент передачи объекта по Акту приема-передачи.

Последовательность расчета возникшей экономии застройщика:

Определяется себестоимость 1м² площади объекта (СС 1м²)

$СС\ 1м^2 = (\text{общая себестоимость объекта строительства, сформированная на счете } 08.03 \text{ "Строительство объектов основных средств"}) \div (\text{общая площадь объекта строительства})$

Определяется себестоимость каждого объекта:

Себестоимость объекта = СС 1м² × площадь объекта

Определяется возникшая экономия застройщика:

Экономия застройщика = Стоимость объекта по ДДУ - Себестоимость объекта

В случае превышения себестоимости объекта над его стоимостью, указанной в заключенном договоре ДДУ, возникшая разница отражается по дебету счета 90.02.1 "Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения" по конкретному объекту строительства в момента передачи объекта по Акту приема-передачи и уменьшает общую сумму экономии застройщика. Доходы, которые не относятся к доходам от оказания услуг заказчика-застройщика, являются прочими и учитываются на счете 91 "Прочие доходы и расходы".

Внереализационными доходами признаются доходы в виде положительной (отрицательной) курсовой разницы, образующейся (возникшей) при определенных условиях, а также в виде процентов, полученных по договорам займа, кредита, банковского счета, банковского вклада, а также по ценным бумагам и другим долговым обязательствам.

2.9. Кредиты и займы полученные

Для целей составления бухгалтерской отчетности заемные средства разделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения). Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок обращения (погашения) которых на отчетную дату не превышает 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности. Заемные средства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочной задолженности.

2.10. Формирование отчета о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с осуществлением агентских услуг (за исключением оплаты агентского вознаграждения);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- долговые ценные бумаги кредитных организаций, срок погашения которых не превышает 30 дней с момента первоначального размещения.
- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования или со сроком погашения не более 30 дней с момента первоначального размещения.

2.11. Оценочные обязательства

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- по оплате отпусков и вознаграждений работников;

2.12. Изменения в учетной политике на 2025 год

Внесены изменения в учетную политику на 2025 год, в связи с переходом на ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.13. Изменения в учетную политику на 2026 год

В 2026 году изменений в учетную политику не производилось.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	2025	22 300	-2300
	2024	2257	-2194
в том числе: Офисное оборудование	2025	138	-43
	2024	0	0
ППА (здание)	2025	5039	-2257
	2024	2257	-2194
Капитальные вложения на создание основных средств для собственных нужд (коммерческие помещения)	2025	17123	0
	2024	0	0

Общество арендует офис (нежилое помещение) по договору аренды от 31.12.2025г. на срок 2 года.

3.2. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

в тыс.руб.

Группа запасов	31.12.2025	31.12.2024
Незавершенное строительство группы многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г.Владивосток, ул.Лесная, 1В.	3 297 064	2 209 914
Итого	3 297 064	2 209 914

У Общества отсутствуют материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

Расшифровка затрат незавершенного строительства по статьям представлена в пояснениях таблица 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

3.3. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Вид задолженности	Всего задолженность		Резерв по сомнительным долгам		Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Расчёты с поставщикам и подрядчикам	368911	417287	0	0	368911	417287
Задолженность по договорам долевого участия в строительстве	3015316	2016341	0	0	3015316	2016341

Вид задолженности	Всего задолженность		Резерв по сомнительным долгам		Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Сальдо ЕНС	1	3	0		1	3
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3		0	0	3	
Займы выданные беспроцентные	11348	11348			11348	11348
Итого	3 395 579	2 498 978			3 395 579	2 498 978

Резервы по сомнительным долгам не создавались, так как нет просроченной дебиторской задолженности.

В 2025 году не было фактов погашения дебиторской задолженности покупателей и заказчиков путем не денежных расчетов (в 2024 году: не было).

3.4. Финансовые вложения (статья 1170 и 1240 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Вид задолженности	31.12.2025	31.12.2024
Участия в уставном капитале ООО Лесное (70%)	105000	105000
Итого:	105000	105000

Резерв на обесценение не создавался, так как снижения стоимость финансовых вложений не происходило.

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

в тыс.руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
Денежные средства в кассе	10	10
Денежные средства на банковских счетах	89	176
Итого:	100	186

3.6. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал составляет 11 тыс. руб. и 31 декабря 2024 года уставный капитал составляет 11 тыс. руб.

Уставный капитал оплачен полностью.

3.7. Распределение прибыли

Прилагаемая бухгалтерская отчетность не отражает распределение прибыли за 2025, 2024 и 2023 годах так как нераспределенная прибыль отсутствует.

3.8. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)

Информация о задолженности Общества по действующим кредитным договорам и договорам займа представлена в таблице:

в тыс.руб.

Наименование	Долгосрочные	
	31.12.2025	31.12.2024
Кредиты банков, всего:	3 213 232	2 502 584
ПАО «ФК Открытие»	2358967	2 502 584
ПАО ВТБ	854266	0
Проценты всего	505 024	216 208

Наименование	Долгосрочные	
	31.12.2025	31.12.2024
Займ	2915	2004
Кредит	502108	214204
Займы, всего:	76 198	76 198
ООО СЗ ОСК 4	18 560	18 560
ООО Лесное	12 638	12 638
ООО Мосгорпроект-мастерская №5	45 000	45 000
Итого кредиты и займы:	3 794 454	2 794 990

По состоянию на 31 декабря 2025 года общая суммы открытой, кредитной линии составляет: 3 541 362 229 получено 3 213 232 245 рублей 93 копейки.

Проценты 505 024 тыс.руб. включались в первоначальную стоимость строящегося объекта Группы многоквартирных домов, расположенных по адресу : г.Владивосток, ул.Лесная 1В.

3.9. Кредиторская задолженность (статья 1520 и 1450 Бухгалтерского баланса)

в тыс.руб.

Вид задолженности	31.12.2025	31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	4 128	1 659
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве	3015316	2 016 341
Арендные обязательства	3914	1030
Итого:	3 023 358	2 019 030

3.10. Оценочные обязательства

В составе оценочных обязательств отражены резервы предстоящих расходов по текущим обязательствам Общества, которые будут использованы в течение следующего отчетного периода и включают в себя:

Вид резерва	31.12.2025	31.12.2024
Краткосрочные – всего, в том числе:	170	370
<i>Резерв предстоящих расходов по текущим расчетам с работниками Общества</i>	170	370

3.11 Доходы и расходы

Доходы и расходы в отчетном и предыдущем периодах отсутствуют в связи с тем, что выручка Заказчика-Застройщика определяется как экономия Застройщика, которая определяется после завершения строительства объекта (группы МКД) .

4. Пояснения к существенным статьям отчета о движении денежных средств

4.1.1 В состав прочих поступлений в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:
в тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
строка 4119 Отчета о движении денежных средств – всего, в том числе:	7	11
<i>Возврат банком ошибочно списанной комиссии за РКО</i>	7	11

4.1.2 В состав прочих платежей в Отчете о движении денежных средств вошли следующие расчеты:
в тыс. руб.

Наименование показателя	2024	2023
строка 4129 Отчета о движении денежных средств – всего, в том числе:	1370	93
Госпошлина	50	
Комиссия банка	1320	93
строка 4329 Отчета о движении денежных средств – всего, в том числе:	1421	1514
Перечисление арендных платежей	1421	1514

Наличие отрицательных денежных потоков по текущей деятельности обусловлено строительством многоквартирного жилого дома в 2025 году по договорам долевого участия.

Положительный денежный поток будет достигнут при раскрытии счетов эскроу и поступлении денежных средств на расчетный счет Общества после сдачи группы многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г.Владивосток, ул.Лесная, 1В

5.1. Расчеты со связанными сторонами

5.1.1 Перечень связанных сторон

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Наименование	Характер отношений
Герасимова Анна Сергеевна	Участник общества, исполнительный орган,
ООО «СЗ ОСК 4»	Займодавец / исполнительный орган Герасимова А.С. директор УК ООО УОСК
ООО «Лесное»	Дочернее общества/ Займодавец
Панасенко А.С.	Участник общества
Старовойтова Я.Н.	Участник общества
Каневская Л.В.	Участник общества

5.1.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

тыс.руб.

Наименование	Вид операций	Объем операций	Остаток на конец
Герасимова А.С.	Заработная плата	2 327	0
Старовойтова Я.Н.	Услуги ведения бухгалтерского учета	4800	0
ООО СЗ ОСК 4	Проценты по полученному займам	750	КЗ 19 310
ООО Лесное	Проценты по полученному займам	548	КЗ 13 186

5.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Затраты Общества по оплате услуг основного управленческого персонала включают в себя:

в тыс.руб.

Наименование статьи	2025	2024
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:	17 741	14 042
по оплате труда	16 507	15 891
налоги и обязательные платежи, начисленные в бюджеты и внебюджетные фонды	1 240	1 151

6. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Финансовые риски

Деятельность Общества связана с различными финансовыми рисками: рыночными (изменение цены, курса валюты, процентной ставки), кредитным, риском ликвидности.

Процентный риск возникает в результате изменения процентных ставок, которые могли повлиять на финансовые результаты Общества и денежные потоки. Колебание процентных ставок может привести к изменению процентов к получению и к уплате. Руководство Общества считает, что данный риск является несущественным для деятельности.

Валютный риск связан с падением курса национальной валюты. Мы не имеем возможности оценить, какие изменения могут иметь место в будущем, и какое влияние они могут оказать на финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Кредитный риск - это риск возникновения финансового убытка для Общества, в случае если покупатель или контрагент по сделке не выполняет свои контрактные обязательства. Данный риск возникает, главным образом, в связи с дебиторской задолженностью клиентов Общества. Политика Общества направлена на работу с клиентами на условиях полной либо частичной предоплаты. Несмотря на то, что на получение дебиторской задолженности могут повлиять экономические факторы, руководство полагает, что существенного риска убытка для Общества сверх созданного резерва нет.

Риск ликвидности

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и облигаций. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

7. Существующие и потенциальные иски

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Общество не является участником неразрешенных судебных разбирательств, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты хозяйственной деятельности Общества.

8. Обязательства полученные

В бухгалтерском учете эсроу счета дольщиков отражаются на забалансовом счете 008. Так по состоянию на 31.12.2025г. на эсроу счетах отражены поступления на общую сумму 3 015 316 тыс.руб

9. События после отчетной даты.

Отсутствуют.

10. Непрерывность деятельности

По итогам работы за 2025 год Обществом не сформирован финансовый результат. По состоянию на 31.12.2025 года Общество имеет отрицательные чистые активы в размере 239 тыс. рублей и отрицательный денежный поток от текущих операций в размере 1 370 тыс.руб.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденных приказом Минфина России от 28.08.2014 г. № 84н.- сумма, расчет.

Показатель	тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	10	10	10
Чистые активы	-239	-239	-239

Это объясняется тем, что в отчетном периоде выручки у Общества не было, так как на данном периоде идет строительство: «Группы многоквартирных домов, расположенных по адресу ул.Лесная 1В,г.Владивосток, Приморского края.». Согласно своему виду деятельности, Обществом будет сформирована выручка по завершению строительства объекта в целом. Завершение строительства объекта планируется во втором квартале 2026г.

Общее расчетное время от начала реализации проекта до завершения инвестиционной фазы 3 года.

Начало продаж квартир планируется на июль 2022 г., окончание продаж декабрь 2027 г.

Средняя стоимость реализации квартир - 100 000 руб. за 1м²

Средняя стоимость реализации парковочных мест – 1 200 000 руб.

Нежилые помещения (хозяйственные кладовки) – 70 000 руб. 1 м²

Плановая ставка аренды нежилых помещений – 2000 руб. м² в месяц. Начиная с 2024 г. планируется увеличение арендной ставки на 5%.

Доля рынка, на которую рассчитывает предприятие незначительно, не более 5%. В результате маркетинговой политики, предусмотренной бизнес-планом, ожидается ежегодный прирост в стоимости реализации квартир на 7 процентов от момента начала продаж до окончания реализации проекта.

По окончании строительства Общество планирует получить прибыль от реализации квартир в жилом доме.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно, и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем, в ООО «Специализированный застройщик ОСК 7» отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

11. Информация о прекращение деятельности.

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

12.Информация о ходе реализации инвестиционного проекта в рамках соглашения об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток.

В рамках реализации Инвестиционного проекта «Группы многоквартирных домов, расположенных по адресу, ул.Лесная 1В,г.Владивосток Приморского края», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-2289/21 от 16.03.2021 г. ООО Специализированным застройщиком «ОСК 7» по состоянию на 31.12.2025 г. ведется строительство группы многоквартирных домов, расположенных по адресу, ул.Лесная 1В,г.Владивосток.

Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2025 г. затрат в проект составляет 3 314 187 тыс. руб., в том числе сумма освоенных капитальных вложений 17 123 тыс. руб.

В рамках реализации проекта по состоянию на 31.12.2025 г. создано 14 новых рабочих мест, количество трудоустроенных работников 14 человек.

12.Информация по использованию эскроу счетов.

В рамках Федерального закона от 30.12.2004 214-ФЗ,ст.15.5 Расчеты по договорам долевого участия в строительстве жилых домов, должны осуществляться застройщиком через эскроу счета. Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 настоящей статьи. В бухгалтерском учете эскроу счета дольщиков отражаются на забалансовом счете 008.Так по состоянию на 31.12.2025г.на эскроу счетах отражены поступления на общую сумму 3 015 316 тыс.руб.

Директор

/Герасимова Анна Сергеевна/

16.02.2026г.