

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2025 ГОД**

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНЕНИЙ

I.	Общие сведения	3
1.	Информация об Обществе.....	3
2.	Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность	3
II.	Учетная политика	5
1.	Основа составления	5
2.	Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.....	5
3.	Запасы.....	6
4.	Дебиторская задолженность	6
5.	Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	7
6.	Уставный капитал	7
7.	Кредиты и займы полученные	8
8.	Обязательства по аренде	8
9.	Расчеты по налогу на прибыль	8
10.	Признание доходов	8
11.	Признание расходов.....	8
12.	Изменения учетной политики с 2025 года.....	9
III.	Раскрытие существенных показателей	10
1.	Запасы.....	10
2.	Дебиторская задолженность	10
3.	Денежные средства и денежные эквиваленты	11
4.	Прочие оборотные активы	11
5.	Кредиты и займы.....	12
6.	Кредиторская задолженность	12
7.	Налог на прибыль организации	13
8.	Выручка и расходы по обычным видам деятельности.....	13
9.	Проценты к получению	13
10.	Проценты к уплате.....	13
11.	Прочие доходы и расходы.....	14
12.	Связанные стороны.....	14
13.	Оценочные обязательства	15
14.	Условные обязательства и условные активы	15
15.	Чистые активы Общества.....	15
16.	События после отчетной даты	16

I. Общие сведения

1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙУСЛУГИ-2"** (далее – «Общество») занимается строительством жилых и нежилых зданий и сооружений. Общество зарегистрировано 24.05.2018 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан, ОГРН 1181690043303.

Основной вид деятельности Общества:

41.20 – строительство жилых и нежилых зданий.

Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2025 составила 1 человек (31.12.2024 – 1 человек, 31.12.2023 – 1 человек).

Общество зарегистрировано по адресу 420053, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Журналистов, дом 62, КОРПУС 17, ПОМ/ОФИС 5, 6/5, обособленных подразделений и представительств не имеет.

Основными органами Управления Общества являются:

- Совет директоров Общества, который выполняет в том числе функцию контрольного органа;
- Единоличный исполнительный орган Общества (директор - Бакеев Тимур Равилевич).

Ревизионная комиссия Общества отсутствует.

Ведение бухгалтерского учета Общества осуществляют специализированные организации:

- АО «Джи-Групп» на основании Договора №32/БУХ от 09.01.2024 года
- ООО «Смарт-консалтинг» на основании договора №36/БУХ/2022 от 01.01.2022 года.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. Финансовые рынки также продолжают демонстрировать нестабильность. В 2025 году валютные курсы по отношению к рублю снизились по сравнению с уровнем по состоянию на 31.12.2024. Ключевая ставка Банка России была понижена в июне 2025 года до 20%, в период с июля по декабрь 2025 года – до 18% до 16%, в 2026 году также продолжилось ее снижение.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также возможные негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.).

Непрерывность деятельности

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности Руководством Общества была принята во внимание текущая экономическая обстановка в мире с учетом наличия ряда неопределенностей, в том числе из-за влияния международных ограничений. Руководство Общества придерживается принципа непрерывности деятельности при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности.

II. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена на основе следующей учетной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе активы (финансовые вложения, запасы, дебиторская задолженность), отнесены к оборотным активам, если:

- актив предназначен для использования (потребления) или продажи в течение периода менее 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев (в частности, запасы);
- актив предназначен для продажи (в частности, внеоборотные активы к продаже);
- актив подлежит погашению в течение обычного операционного цикла (в частности, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения);
- актив подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (в частности, краткосрочные финансовые вложения);
- актив является денежными средствами или денежными эквивалентами, за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование экономическим субъектом, действующие в течение, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Краткосрочная часть внеоборотных финансовых вложений представляется в бухгалтерском балансе как оборотный актив.

Активы, отличные от указанных выше, а также авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов, представляются в бухгалтерском балансе как внеоборотные.

Обязательство представляется в бухгалтерском балансе как краткосрочное, когда выполняется одно из следующих условий:

- обязательство подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов);
- обязательство связано с обычным операционным циклом независимо от срока погашения (в частности, кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы, услуги, авансы и предварительная оплата, полученные от покупателей и заказчиков, обязательства, связанные с оплатой труда работников);
- у организации отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на 12 месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов).

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение 12 месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий 12 месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

Остальные обязательства представлены как долгосрочные.

3. Запасы

К запасам относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества (до 24-30 месяцев).

Запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В составе запасов (незавершенного производства) отражены затраты по незавершенному строительству жилых и нежилых зданий и сооружений, подлежащих реализации в рамках обычной деятельности Общества.

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценено по фактической производственной себестоимости, без учета затрат, возникших после сдачи объектов в эксплуатацию, а также затрат связи с ненадлежащей организацией производственного процесса и иных затрат, не включаемых в стоимость незавершенного производства.

Объекты жилой недвижимости, завершённые строительством, но ещё не переданные участникам долевого строительства по заключённым ранее договорам долевого участия по акту приема-передачи, учитываются обособленно в составе строки «Затраты в незавершённом производстве».

Готовая продукция

В составе готовой продукции отражены активы, законченные строительством, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности.

Готовая продукция оценена по фактической себестоимости.

Оценка готовой продукции при выбытии производится по себестоимости каждой единицы.

4. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок и НДС.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Расходы на создание резерва по сомнительным долгам отнесены на увеличение прочих расходов.

5. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС, если в платежах можно выделить сумму НДС.
- платежи, которые проходят свернуто в деятельности застройщика (например, поступления денежных средств с эскроу счетов участников долевого строительства после сдачи дома поступают за минусом задолженности перед банком по кредитам и займам, выданным на строительство данного дома)

Отражение денежных потоков по аренде у арендатора

Платежи по финансовой аренде (лизингу), или аренде, по которой признаны права пользования активами, включаются в состав денежных потоков по финансовой деятельности в строку 4329 «Прочие платежи».

Платежи по краткосрочной аренде, платежи по аренде активов с низкой стоимостью и переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде – включены в строку 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги».

6. Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей участников. Величина уставного капитала соответствует величине, закрепленной в уставе Общества. Уставный капитал оплачен полностью.

7. Кредиты и займы полученные

Затраты по займам (кредитам) в виде процентов признаются в составе прочих расходов Общества.

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относились на расходы будущих периодов с последующим равномерным включением в прочие расходы в течение периода погашения заемных обязательств.

8. Обязательства по аренде

Общество (арендатор) применяет процентную ставку, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на условиях, сопоставимых с условиями аренды (срок аренды, валюта обязательства по договору аренды, иные условия).

Обязательства по аренде включаются в прочие обязательства Общества.

9. Расчеты по налогу на прибыль

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Общество отражает в бухгалтерском балансе суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в строках 1180 и 1420 соответственно.

10. Признание доходов

Выручка от продажи объектов жилой недвижимости по договорам долевого участия отражается после подписания акта приема-передачи с участником долевого строительства в сумме полученной экономии.

Выручка от продажи объектов жилой и нежилой недвижимости по договорам купли-продажи отражается после государственной регистрации договора купли-продажи.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в составе прочих доходов.

11. Признание расходов

По строке «Себестоимость» в отношении объектов жилой недвижимости, проданных по договорам долевого участия, отражается убыток от строительства объекта при наличии такового.

Себестоимость объектов, проданных по договорам купли-продажи, включается в данную строку в полной сумме затрат на строительство объектов.

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с изготовлением и продажей продукции, оказанием услуг.

Также в составе прочих расходов учитываются расходы по строительству объектов, возникшие после сдачи дома, которые не могут быть отнесены на себестоимость объектов строительства из-за завершения процесса ее формирования.

Информация по договорам аренды, учитываемым в упрощенном порядке

Общество не отражает право пользования активом и обязательство по аренде в отношении тех договоров аренды, по которым не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу и отсутствует возможность выкупа Обществом предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду. В дополнение к данным условиям, по указанным договорам срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Расходы, включенные в расходы по обычным видам деятельности, и относящиеся к краткосрочной аренде, являются не существенными.

12. Изменения учетной политики с 2025 года

Изменения в учетную политику Общества на 2025 год не вносились.

III. Раскрытие существенных показателей

1. Запасы

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	период	На начало периода		Резерв под снижение стоимости	Поступления и затраты*	Изменения за период			На конец периода	
		себестоимость	Резерв под снижение стоимости			Выбыло (погашено)*	Резерв под снижение стоимости	Убытков от снижения стоимости	себестоимость	Резерв под снижение стоимости
Запасы – всего, в том числе	2025	176 374	-	834 408	(6 491)	-	-	1 004 291	-	-
	2024	69 430	-	153 322	(50 698)	-	-	176 374	-	-
Затраты в незавершенном производстве	2025	164 849	-	834 408	-	-	-	999 257	-	-
	2024	35 927	-	151 155	(22 233)	-	-	164 849	-	-
Готовая продукция	2025	11 525	-	-	(6 491)	-	-	5 034	-	-
	2024	33 503	-	2 167	(24 145)	-	-	11 525	-	-

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался, так как чистая стоимость продажи превышает фактическую стоимость запасов.

2. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	период	На начало периода		резерв по сомнительным долгам	Поступило	Изменения за период			На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам			погашено	на расходы	Измение резерва по сомнительным долгам	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская – всего, в том числе	2025	813 290	(5 935)	733 456	(762 554)	-	-	784 192	(5 935)	(5 935)
	2024	826 937	(5 935)	70 948	(84 568)	(27)	-	813 290	(5 935)	(5 935)
Авансы выданные	2025	432 175	(5 935)	103 720	(103 791)	-	-	432 104	(5 935)	(5 935)
	2024	147 287	(5 935)	323 429	(38 541)	-	-	432 175	(5 935)	(5 935)
Расчеты с покупателями и заказчиками	2025	39 408	-	329 239	(17 927)	-	-	350 720	-	-
	2024	23 902	-	27 025	(11 492)	(27)	-	39 408	-	-
Прочая дебиторская задолженность	2025	341 707	-	497	(340 836)	-	-	1 368	-	-
	2024	655 748	-	20 494	(334 535)	-	-	341 707	-	-

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025 составлял 5 935 тыс. руб., создан по авансам выданным (на 31.12.2024 – 5 935 тыс. руб. создан по авансам выданным).

3. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Средства на расчетных счетах	492	14 321	14 097
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком размещения до трех месяцев)	-	3 500	8 400
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	492	17 821	22 497

Общество размещает денежные средства и депозиты преимущественно в крупных банках с высокими кредитными рейтингами.

На 31 декабря 2023г., 2024г. и 2025г. Общество не имело денежных средств, ограниченных в использовании.

Информация о представлении денежных потоков в отчете о движении денежных средств

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций.

Информация о прочих поступлениях и платежах, отраженных в отчете о движении денежных средств

Наименование	2025	2024
Прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119)		
Возвраты от контрагентов	22 269	26 949
Возврат налогов	-	20 150
Проценты по депозитам	135	763
Прочие	205	898
Итого прочие поступления по текущей деятельности	22 609	48 760
Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129)		
Свернутый поток по НДС	8 460	7 112
НДС к уплате	2 877	217
Государственные пошлины	1 025	353
Земельный налог	836	874
Пополнение ЕНС	500	50
Комиссия за открытие кредитной линии	-	3 500
Экспертизы и судебные выплаты	281	266
Расчетно-кассовое обслуживание	305	273
Иные платежи	47	707
Итого прочие платежи по текущей деятельности	14 331	13 352

4. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражены дополнительные расходы по кредитам, которые распределяются на срок действия кредитного соглашения.

5. Кредиты и займы

В составе кредитов полученных отражены кредиты банков в российских рублях, полученные в рамках проектного финансирования строительства объектов, которые строит Общество. Ставка по кредитам зависит от объема денежных средств, размещенных на счетах эскроу банка по заключенным договорам долевого участия.

В составе займов полученных отражены займы, полученные на финансирование текущей деятельности.

Заемные средства на 31 декабря 2025 года:

Наименование	Долгосрочные заемные средства		Краткосрочные заемные средства	
	тело	проценты	тело	проценты
Заем 1, выдан до 08.07.2029	17 965	2 951	-	-
Заем 2, выдан до 31.12.2027	73 694	10 614	-	-
Кредит 1, выдан до 31.03.2028	1 161 680	96 794	-	-
Кредит 2, выдан до 30.06.2027	300 000	-	-	2 514
Итого кредиты и займы	1 553 339	110 359	-	2 514

Все проценты по полученным кредитам и займам включены в состав прочих расходов. Суммы процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов, отсутствуют.

Информация о кредитных линиях

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Совокупная величина кредитных линий, открытых в пользу Общества в том числе:			
средства открытых кредитных линий, не использованные Обществом	2 787 160	2 787 160	300 000
	1 325 480	2 317 746	-

6. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование	период	На начало года	Поступило	Погашено	На конец года
Кредиторская задолженность итого, в том числе:	2025	385 603	964 698	(1 143 642)	206 659
	2024	395 047	45 561	(301 700)	385 603
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2025	383 249	964 695	(1 141 288)	206 656
	2024	101 700	289 902	(8 353)	383 249
Авансы полученные	2025	300	1	(300)	1
	2024	-	300	-	300
Задолженность по налогам и сборам	2025	2 054	-	(2 054)	-
	2024	-	2 054	-	2 054
Прочая кредиторская задолженность	2025	-	2	-	2
	2024	293 347	-	(293 347)	-

7. Налог на прибыль организации

Величины, объясняющие взаимосвязь между показателем прибыли/(убытка) до налогообложения и расходом/(доходом) по налогу на прибыль:

Наименование	2025	2024
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(185 657)	(119 655)
Ставка по налогу на прибыль, %	25	20
Условный расход/(доход) по налогу на прибыль	(46 414)	(23 931)
Постоянный налоговый расход (доход)	(25)	(1 829)
Изменение отложенных налоговых активов для целей расчета текущего налога на прибыль	46 389	22 102
Изменение отложенных налоговых обязательств для целей расчета текущего налога на прибыль	-	-
Текущий налог на прибыль	-	-

Отложенные налоговые активы и обязательства Общества обусловлены, в основном, накопленными налоговыми убытками.

8. Выручка и расходы по обычным видам деятельности

Наименование	2025	2024
Продажи объектов по договорам купли-продажи	21 357	35 016
Продажи объектов по договорам долевого участия (экономия от строительства)	-	9 371
Итого по строке «Выручка» отчета о финансовых результатах	21 357	38 551

Расходы по обычным видам деятельности представлены в таблице ниже:

Наименование	2025	2024
Материальные затраты	23 806	-
Расходы на оплату труда	37	38
Отчисления на социальные нужды	12	12
Амортизация	-	-
Прочие затраты	99 930	47 733
Итого по элементам	123 785	47 783
Изменение остатков готовой продукции, незавершенного производства	6 491	22 651
Итого расходы по обычным видам деятельности	130 276	70 434

9. Проценты к получению

Наименование	2025	2024
Проценты по банковским депозитам	135	763
Итого по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах	135	763

10. Проценты к уплате

Наименование	2025	2024
Проценты по кредитам полученным	100 220	49 715
Проценты по займам полученным	11 659	1 679
Итого по строке «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах	111 879	51 394

11. Прочие доходы и расходы

Наименование	2025		2024	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доход от корректировки обязательств по соглашению сторон	40 400	1 761	-	-
Расходы после сдачи дома	-	2 218	-	35 172
Резерв сомнительных долгов	-	-	-	2 194
Доходы/расходы по переуступкам	-	-	2 189	2 189
Возмещение затрат (доход)	-	-	217	-
Комиссия за открытие КЛ	-	931	-	-
Экспертизы и судебные выплаты	-	282	-	-
Расчетно-кассовое обслуживание	-	256	-	216
Расходы на благотворительность	-	-	-	53
Штрафы, пени	205	54	-	-
Государственные пошлины	-	48	-	134
Безвозмездная передача имущества	-	47	-	-
Иные операции	-	2	437	26
Итого прочие доходы/расходы	40 605	5 599	2 843	39 984

12. Связанные стороны

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

- Основным участником является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) - учредитель ООО Специализированный застройщик «СТРОЙУСЛУГИ-2», которому принадлежит 100% долей в уставном капитале.

- Общества, в которых Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем/участником.

- основной управленческий персонал Общества.

Конечные бенефициары в связи со структурой владения не определяются.

Объем и характер операций со связанными сторонами Общество приводит в ограниченном объеме, руководствуясь положениями п. 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», п. 46 пп. д ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность», Информационного сообщения Минфина России от 24.02.2021 N ИС-учет-32.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета директоров и директора Общества.

В 2025 г. Общество начислило членам Совета директоров, Правления Общества краткосрочные вознаграждения на общую сумму 49 тыс. руб., в том числе заработная плата, премии, льготы 38 тыс. руб., (включая НДФЛ), страховые взносы 11 тыс. руб. (в 2024 г. - на общую сумму 47 тыс. руб., в том числе заработная плата, премии, льготы 36 тыс. руб., (включая НДФЛ), страховые взносы 11 тыс. руб.).

13. Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	период	Остаток на начало года	признано	погашено	Остаток на конец года
Оценочные обязательства всего, в том числе	2025	5	3	(2)	6
	2024	2	4	(1)	5
Резерв ежегодных отпусков	2025	5	3	(2)	6
	2024	2	4	(1)	5

14. Условные обязательства и условные активы

Судебные разбирательства

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, по которым могут возникнуть убытки и потери.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

15. Чистые активы Общества

Чистые активы по состоянию на 31.12.2025 составляют (12 325) тыс. руб. (31.12.2024 – 126 943 тыс. руб., 31.12.2023 – 218 970 тыс. руб.) и меньше уставного капитала Общества на 112 335 тыс. руб. (31.12.2024 и 31.12.2023 – больше уставного капитала).

При этом, несмотря на наличие данного обстоятельства, по мнению руководства Общества отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность:

- 1) Чистые активы Общества меньше уставного капитала Общества в связи с тем, что у застройщиков длительный цикл строительства (более 1 года) и до завершения строительства Общество несет текущие расходы (не связанные со строительством дома), которые по правилам ведения учета отражаются в том периоде, в котором они были понесены и подтверждены бухгалтерскими документами. Таким образом,

убытки обусловлены текущими расходами, которые, по ожиданиям руководства Общества, будут погашены после сдачи домов.

- 2) В отчетном году, в основном, ведется строительство объекта «Уникум на Проспект Победы (ЖД №1)», срок сдачи дома – 1 квартал 2027 года.
- 3) Текущие активы Общества превышают текущие обязательства.

Исходя из вышеописанных фактов руководство Общество полагает, что отсутствует существенная неопределенность в способности Общества продолжать деятельность непрерывно. Погашение убытков, накопленных за годы строительства домов, ожидается после сдачи объектов и передачи объектов участникам долевого строительства.

16. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности отсутствовали.

Директор ООО СЗ «Стройуслуги-2»

26 марта 2026 года



/Бакеев Т.Р./