

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	5 895	(590)	-	-	-	-	(5 306)	-	-	-	-	-	5 895	(5 895)
	За 2024 г.	-	-	5 895	-	-	-	(590)	-	-	-	-	-	5 895	(590)
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	5 895	(590)	-	-	-	-	(5 306)	-	-	-	-	-	5 895	(5 895)
	За 2024 г.	-	-	5 895	-	-	-	(590)	-	-	-	-	-	5 895	(590)
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	5 306	-
в том числе: Другие НМА	-	5 306	-
из них созданные организацией	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	5 895	-	-	(5 895)	-	-
в том числе: Другие НМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	5 895	-	-	(5 895)	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	407	(33)	4 746	-	-	(223)	-	-	-	-	-	5 153	(257)
	За 2024 г.	240	-	167	-	-	(33)	-	-	-	-	-	407	(33)
в том числе: Здания	За 2025 г.	240	-	2 224	-	-	(60)	-	-	-	-	-	2 464	(60)
	За 2024 г.	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	167	(33)	2 522	-	-	(163)	-	-	-	-	-	2 689	(196)
	За 2024 г.	-	-	167	-	-	(33)	-	-	-	-	-	167	(33)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	3 845	-	-	-	-	-	3 845	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Здания	За 2025 г.	-	-	3 845	-	-	-	-	-	3 845	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	4 896	373	240
в том числе:			
Здания	2 404	240	240
Офисное оборудование	2 493	134	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	3 845	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	3 845	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

	На начало года	Изменения за период	На конец периода
--	----------------	---------------------	------------------

5. Финансовые вложения

5.1. 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	За 2025 г.	6 479 000	-	9	(6 479 000)	-	-	-	-	9	-
	За 2024 г.	6 479 000	-	-	-	-	-	-	-	6 479 000	-
в том числе: Паи и акции	За 2025 г.	6 479 000	-	9	(6 479 000)	-	-	-	-	9	-
	За 2024 г.	6 479 000	-	-	-	-	-	-	-	6 479 000	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	6 479 000	-	9	(6 479 000)	-	-	-	-	9	-
	За 2024 г.	6 479 000	-	-	-	-	-	-	-	6 479 000	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. 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.	3 427 018	-	12 242 372	(623 974)	-	-	X	X	15 045 417	-
	За 2024 г.	947 366	-	2 570 563	(90 911)	-	-	X	X	3 427 018	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	24 638	-	733 873	(623 840)	-	-	(2 062)	-	132 609	-
	За 2024 г.	5 312	-	107 069	(85 016)	-	-	(2 727)	-	24 638	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	87	-	-	-	-	-	(87)	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	491 591	-	618 075	(134)	-	-	2 062	-	1 111 595	-
	За 2024 г.	51 180	-	443 493	(5 895)	-	-	2 813	-	491 591	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	2 910 788	-	10 890 424	-	-	-	-	-	13 801 212	-
	За 2024 г.	890 787	-	2 020 001	-	-	-	-	-	2 910 788	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. 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.	8 388 683	-	9 754 505	521	(175 428)	-	-	-	17 968 281	-
	За 2024 г.	189 689	-	8 354 991	-	(155 998)	-	-	-	8 388 683	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	669 017	-	828 661	-	(96 661)	-	-	-	1 401 017	-
	За 2024 г.	180 361	-	644 654	-	(155 998)	-	-	-	669 017	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	430	-	12 030	521	(430)	-	-	-	12 551	-
	За 2024 г.	362	-	69	-	-	-	-	-	430	-
Задолженность дольщиков по ДДУ	За 2025 г.	7 558 570	-	8 908 782	-	-	-	-	-	16 467 352	-
	За 2024 г.	8 967	-	7 549 603	-	-	-	-	-	7 558 570	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	160 350	-	1 945	-	(78 336)	-	-	-	83 959	-
	За 2024 г.	-	-	160 350	-	-	-	-	-	160 350	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	3 020	-	-	-	-	-	3 020	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	316	-	66	-	-	-	-	-	382	-
	За 2024 г.	-	-	316	-	-	-	-	-	316	-
Итого	За 2025 г.	8 388 683	-	9 754 505	521	(175 428)	-	-	X	17 968 281	-
	За 2024 г.	189 689	-	8 354 991	-	(155 998)	-	-	X	8 388 683	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. 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	За 2025 г.	9 227 936	8 648 295	-	-	-	-	17 876 231
	За 2024 г.	5 161 571	4 066 365	-	-	-	-	9 227 936
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	9 227 936	8 644 450	-	-	-	-	17 872 386
	За 2024 г.	5 161 571	4 066 365	-	-	-	-	9 227 936
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	3 845	-	-	-	-	3 845
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	9 286 661	9 541 437	-	(1 023 631)	-	-	17 804 467
	За 2024 г.	2 388 789	8 099 288	-	(1 201 416)	-	-	9 286 661
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 670 496	430 270	-	(1 013 518)	-	-	1 087 248
	За 2024 г.	2 206 552	492 343	-	(1 028 399)	-	-	1 670 496
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	147	-	-	-	-	147
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	56 922	188 634	-	(9 844)	-	-	235 712
	За 2024 г.	173 091	56 709	-	(172 879)	-	-	56 922
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	674	13 604	-	(269)	-	-	14 008
	За 2024 г.	179	633	-	(138)	-	-	674
Обязательства перед дольщиками	За 2025 г.	7 558 570	8 908 782	-	-	-	-	16 467 352
	За 2024 г.	8 967	7 549 603	-	-	-	-	7 558 570
Итого	За 2025 г.	18 514 597	18 189 732	-	(1 023 631)	-	X	35 680 698
	За 2024 г.	7 550 360	12 165 653	-	(1 201 416)	-	X	18 514 597

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	832	2 272	2 228	-	876
	За 2024 г.	321	1 791	1 281	-	832
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	832	2 272	2 228	-	876

3а 2024 г.	321	1 791	1 281	-	832
------------	-----	-------	-------	---	-----

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	220 336	44 415	379
в том числе: обеспечение обязательств по выполненным работам	220 336	44 415	379
Выданные - всего	19 696 069	11 965 146	5 161 571
в том числе: эскроу счета дольщиков	14 534 498	6 803 574	-
Банк ДОМ.РФ АО	5 161 571	5 161 571	5 161 571

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	2 062	2 813
Затраты на оплату труда	23 405	20 440
Отчисления на социальные нужды	4 626	3 776
Амортизация	5 476	623
Прочие затраты	584 568	418 655
Итого по элементам	620 137	446 307
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	620 137	446 307

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный Застройщик "Виктория"
за 2025 год

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО "СЗ «Виктория» (далее - Общество) за 2025 год.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

I. Общие сведения

1. **Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Виктория».
2. **Сокращенное наименование:** ООО «СЗ «Виктория» (далее – Общество)
3. ООО «Виктория» зарегистрировано 22.03.2010 и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц (далее -ЕГРЮЛ) за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 107847085323, 06.02.2023 в ЕГРЮЛ было зарегистрировано смена наименования Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Виктория».
4. Общество поставлено на налоговый учет 12 февраля 2014 года по месту нахождения на территории Российской Федерации. Присвоен ИНН/КПП 7804434152 / 780201001.
5. Место нахождения: 194044, Санкт-Петербург г, ул. Выборгская, д. 4, к. 2, стр. 1, пом. 5-Н.
6. Почтовый адрес и место хранения документов: 194044, Санкт-Петербург г, ул. Выборгская, д. 4, к. 2, стр. 1, пом. 5-Н.
7. Компания является застройщиком жилого комплекса RESPECT по адресу г.Санкт-Петербург, Полюстровский пр., 87. Строительство объекта осуществляется за счет заемных денежных средств. По состоянию на 31.12.2025г. объем выполненных работ по г.Санкт-Петербург, Полюстровский пр. 87 составил 80%.
8. Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств - нет.
9. Дочерних и зависимых обществ нет.
10. Размер уставного капитала организации – 10 000 тыс. руб., принадлежит ООО СЗ "СТРУКТУРА" – 99%, Калабина Марьяна Рифкатовна - 1%. Конечным бенефициаром является Штерн Ирина Владимировна.
11. Основной целью создания и деятельности Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

12. Единоличным исполнительным органом Общества в 2025 году является управляющая компания – ООО "Управляющая компания ПСК" на основании договора о передаче функций и полномочий единоличного исполнительного органа от 09.02.2024.
13. Основной вид деятельности организации: (ОКВЭД-2) 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
14. Среднегодовая численность работающих за 2025 год: 14 чел.
15. Среднегодовая численность работающих за 2024 год: 14 чел.
16. В отчетном году заработная плата выплачивалась своевременно.

II. Основные элементы учетной политики

Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бух. учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 04.10.2023г. №157Н, учетной политики, с использованием специализированной программы «1С: Предприятие 8.3».

Учетная политика на 2024 год Общества утверждена приказом от 30 декабря 2023 года № 1-УП и продолжает действовать в 2025г.

В соответствие с требованиями законодательства по бухгалтерскому учету, связанные с применением с 01.01.2022 г. Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Приказ Минфина России от 17.09.2020 N 204н) и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Минфина России от 16.10.2018 N 208н) в учетную политику за 2022 год были внесены изменения, применяемые Обществом начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» применяется только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 31.12.2021 г., без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п. 26 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Обществом произведены единовременные корректировки на 31.12.2021 г.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно - только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет доходов от основной деятельности

Для учета доходов и расходов применяется метод начисления.

Доход определяется, исходя из стоимости, установленной договором между организацией и дольщиком (п.п. 6, 6.1 ПБУ 9/99) и понесенных расходов.

Раскрытие существенных показателей

Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

При переходе на ФСБУ 6/2020 применен альтернативный способ, поэтому переоценка не

применяется.

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, для основных средств, но имеющих стоимость ниже 100000 руб.

При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете способом по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ.

Начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементами амортизации являются: срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации.

Капитальные вложения во внеоборотные активы

В составе капитальных вложений во внеоборотные активы учитываются затраты:

- на приобретение имущества, предназначенного для использования в качестве объектов основных средств;
- на приобретение исключительных прав, прав в соответствии с лицензионными договорами на результаты интеллектуальной деятельности, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- на создание и улучшение объектов нематериальных активов.

В бухгалтерском балансе объекты капитальных вложений во внеоборотные активы с учетом их существенности отражаются по строкам 1110 «Нематериальные активы», 1150 «Основные средства» в зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы.

Бухгалтерский учет нематериальных активов

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на [ФСБУ 14/2022](#) «Нематериальные активы» осуществляется перспективно.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на [ФСБУ 26/2020](#) «Капитальные вложения» в части капитальных вложений в нематериальные активы (НМА) осуществляется перспективно.

ФСБУ 14 не применяется к НМА, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные НМА). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами. К незначительным НМА относятся: НМА стоимостью за единицу до 100 000 руб.;

Стоимостной лимит для незначительных НМА проверяется ежегодно.

Стоимостной лимит не применяется для результатов интеллектуальной деятельности, на которые Организация имеет исключительное право. Данные НМА считаются существенными для бухгалтерской отчетности, к ним применяются положения ФСБУ 14 вне зависимости от их стоимости.

Учет ведется отдельно по каждому инвентарному объекту.

Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухучете, линейным способом по всем объектам.

Ликвидационная стоимость определяется только для тех НМА, для которых существует активный рынок или договором предусмотрен выкуп НМА в конце срока его использования. Она учитывается при начислении амортизации, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб., иначе признается равной нулю.

Ежегодная проверка капитальных вложений и НМА на обесценение не проводится.

Бухгалтерский учет запасов

Учет запасов осуществляется в соответствии с Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости (п. 34 ФСБУ 5/2019).

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно - только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

Расходы по строительству жилого дома учитываются организацией - застройщиком на счете 20 «Основное производство» до момента признания соответствующей выручки.

На 31.12.2025г. отсутствует обесценение запасов.

Для формирования в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации об объектах бухгалтерского учета, возникающих при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Аренда».

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» применяются в

упрощенном порядке при котором арендатор по каждому договору аренды единовременно признает на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются. В целях применения настоящего пункта стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях (п. 50 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Согласно учетной политике Общества Группы предметов аренды, при сроке аренды не более 12 месяцев, не отражаются в качестве права пользования активом (ППА) (п. 11 ФСБУ 25/2018); Признание и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение ФСБУ 25/2018 применяется в упрощенном порядке.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации линейным способом, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. (п. 17 ФСБУ 25/2018);

Признание арендных платежей в качестве расхода производится равномерно по договорам, по которым Общество воспользовалась правом не признавать предмет аренды в качестве ППА и не признавать обязательство по аренде.

Бухгалтерский учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02» (далее - ПБУ 19/02).

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости (п. 8 ПБУ 19/02).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации (п. 12 ПБУ 19/02).

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой одним из следующих способов по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п. 26 ПБУ 19/02).

III. Пояснения к отчетности

Расшифровки к бухгалтерскому балансу, касающиеся существенных показателей

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», не было изменений учетной политики, структуры отчетности и, соответственно, для обеспечения сопоставимости показателей БФО 2025 года не требовалась корректировка данных за 2024 год.

Актив Баланса

К строке 1110 «Нематериальные активы»

По данной строке Бухгалтерского баланса отражается информация об объектах нематериальных активов, учитываемых в бухгалтерском учете на счете 04 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31 декабря 2025г.	на 31 декабря 2024г.	на 31 декабря 2023г.
Презентационный ролик объект ЖК Respect	-	5 306	--
ИТОГО	-	5 306	-

К строке 1150 «Основные средства»

По данной строке Бухгалтерского баланса отражается информация об объектах основных средств (ОС), учитываемых в бухгалтерском учете на счете 01 «Основные средства» и сведения о незавершенных капитальных вложениях, учитываемых на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы".

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2025 г.	на 31 декабря 2024 г.	на 31 декабря 2023г.
Нежилое помещение (подвал)	2 404	240	240
Прочие основные средства	-	133	-
ППА	3 845	-	-
ИТОГО	8 741	373	240

Раскрытие информации о бухгалтерском учете аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Заключен договор аренды нежилого помещения по адресу г. Санкт-Петербург, Выборгская ул. д. 4 корп. 2 стр. 1 пом. 5-Н. Исходя из намерений организации, создано право пользование активом на срок 36 месяцев после отчетной даты.

К строке 1170 «Долгосрочные финансовые вложения»

По данной строке показывается информация о финансовых вложениях организации, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2025 г.	на 31 декабря 2024 г.	на 31 декабря 2023 г.
100% доли в УК ООО «СЗ «Полюстровский,87»	9	6 479 000	6 479 000
ИТОГО	9	6 479 000	6 479 000

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость отсутствуют (п. 42 ПБУ 19/02).

Ценные бумаги и иных финансовых вложений, обремененные залогом отсутствуют (п. 42 ПБУ 19/02).

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения (п. 42 ПБУ 19/02).

К строке 1210 «Запасы»

По данной строке Бухгалтерского баланса отражается информация о запасах организации, а именно о сырье, материалах и других аналогичных ценностях.

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023
Незавершенное строительство Полюстровский, 87	13 801 212	2 910 789	941 687
Материалы	132 609	24 638	5 679
Затраты застройщика	1 111 595	491 591	
ИТОГО	15 045 417	3 427 018	947 366

К строке 1230 «Дебиторская задолженность»

дополняется таблицами 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 7.2 В составе дебиторской задолженности учитывается задолженность покупателей, заказчиков, поставщиков, подрядчиков, прочих должников, задолженность учредителей, а также работников по оплате труда и подотчетным суммам.

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023
Расчеты по авансам, выданные подрядчикам	1 401 017	669 017	180 360
Расчеты по налогам и сборам, в т.ч. сальдо ЕНС	382	316	-
Расчеты по налогам и сборам	3 020	-	-
Расчеты с прочими дебиторами, в т.ч.	16 563 862	7 719 350	9 329
- расчеты с покупателями и заказчиками	12 551	430	362
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	83 959	160 780	-
- расчеты с дольщиками по ДДУ	16 467 352	7 558 570	8 967
ИТОГО	17 968 281	8 388 683	189 689

Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в табл. 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде. НДС с авансов, выданных поставщикам, отражается в бухгалтерском балансе в строке 1230 «Дебиторская задолженность».

Резерв по сомнительным долгам не создавался.

К строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

По данной строке указывается информация об имеющихся у организации денежных средствах в российской и иностранных валютах, а также о денежных эквивалентах.

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023
Денежные средства на расчетных счетах Общества	71	172	964
ИТОГО	71	172	964

Пассив Баланса**К строке 1410 «Заемные средства» раздела IV «Долгосрочные обязательства»**

По данной строке показывается информация о долгосрочных кредитах и займах, привлеченных организацией (срок погашения которых на отчетную дату превышает 12 месяцев).

тыс. руб.

Наименование показателя	Срок исполнения обязательств	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023
Долгосрочные кредиты Банк Дом.РФ	28.12.2029	17 872 386	9 227 936	5 161 571
ИТОГО		17 872 386	9 227 936	5 161 571

К строке 1520 «Кредиторская задолженность»

По данной строке показывается краткосрочная кредиторская задолженность организации, срок погашения которой не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	432 098	165 345	12 152
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по вексям выданным	655 150	1 505 150	2 194 400
Расчеты по налогам и сборам	14 008	674	180
Расчеты с прочими кредиторами	15 472	12 507	172 712
Расчеты по гарантийным удержаниям подрядчиков	220 336	44 415	379
Обязательства перед дольщиками	16 467 352	7 558 570	8 967
ИТОГО	17 804 468	9 286 661	2 388 790

Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в табл. 8.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде. Кредиторская задолженность по полученным авансам отражается в балансе по строке 1520 "Кредиторская задолженность" с учетом суммы НДС.

К строке 1540 «Оценочные обязательства»

По данной строке баланса отражаются суммы оценочных обязательств, предполагаемый срок исполнения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

тыс. руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2024г.	Начислено	Использовано	на 31 декабря 2025г.
Резерв на оплату работникам предстоящих отпусков	831	2 228	2 272	876
ИТОГО	831	2 228	2 272	876

Пояснения

к Отчету о финансовых результатах, касающиеся существенных показателей.

К строке 2310 «Доходы от участия в других организациях»

По данной строке отражается информация о прочих доходах от инвестиций в уставные капиталы других компаний

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Доход от ликвидации ООО «СЗ «Полюстровский 87», имущество ликвидируемого Общества	4 916 406	-
ИТОГО	4 916 406	-

К строке 2340 «Прочие доходы»

По данной строке отражается информация о прочих доходах организации:

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Штрафные санкции по хоз. договорам	871	1 464
Прочие	38 658	123 086
ИТОГО	39 529	124 550

К строке 2350 «Прочие расходы»

По данной строке отражается информация о прочих расходах организации:

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2025 г.	за 2024 г.
Реализация прочего имущества	27 986	1 248
Прочие	3 622	8 021
Списание вклада в долю ликвидируемого Общества (ООО «СЗ «Полюстровский 87»)	6 479 000	-
ИТОГО	6 510 608	9 269

3. Информация об операциях со связанными сторонами

Перечень операций со связанными сторонами их виды, характер, объем представлен в таблице ниже (тыс. руб.):

Наименование связанной стороны / Вид операции	Сальдо на 01.01.24г.(Д)	Сальдо на 31.12.24г.(К)	Сальдо на 01.01.25г.(Д)	Сальдо на 31.12.25г.(К)
ООО "СЗ "СТРУКТУРА"	-	3 210	-	371 150
Договор на оказание услуг	-	2 800	-	-
Собственные векселя (срок погашения 31.12.2030)	-	371 150	-	371 150
ООО "УК "ПСК"	-	9 383	-	39 826
Договор о передаче функций	-	9 383	-	39 826

У Общества отсутствует основной управленческий персонал, понятие которого применяется в целях ПБУ 11/2008, так как функции единоличного исполнительного органа переданы управляющей компании. Поэтому информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых такой организацией, основному управленческому персоналу (п. 12 ПБУ 11/2008) не приводится.

4. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайным фактом хозяйственной деятельности в 2023 году явилась Специальная военная операция на территории Украины с целью «денацификации» и «демилитаризации» этой страны.

Последовавшие после начала специальной операции санкции со стороны стран Евросоюза и США, а также нестабильность на финансовых рынках не оказали существенного отрицательного влияния на бизнес-процессы Общества.

Кроме того, падение курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Весной 2022 года для поддержки строительной отрасли в условиях усиления санкционного давления Правительством РФ был оперативно принят ряд антикризисных послабления для застройщиков, действие которых закончилось 30 июня 2023 года.

Текущая геополитическая ситуация принципиально не повлияла на планы застройщика. Санкции привели к некоторым корректировкам по проектным решениям, но это не повлечёт за собой изменения сроков ввода объектов в эксплуатацию.

Деятельность Организации незначительно подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин, руководство принимает все меры для своевременной оценки указанных рисков.

Используемое импортное производственное оборудование является новым и не требует в ближайшее время крупных закупок запасных частей и материалов для ремонта и поддержания его работоспособности;

- финансовые
- правовые
- репутационные.

С точки зрения оценки финансовых результатов, влияние фактора инфляции на деятельность Организации имеет меньше негативных последствий, чем для компаний с длительным производственным циклом. Изменение процентных ставок по обязательствам не

влияет на Организацию, поскольку Организация заемными средствами не пользуется.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Организация намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

По прогнозу органов государственной статистики в ближайшие годы темпы инфляции не снизятся в значительной степени, соответственно темпы роста потребления будут зависеть от темпов роста доходов населения. Степень влияния данного фактора на деятельность Общества можно оценить, как низкую.

Общество является российской компанией, осуществляющей свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать общие изменения в государстве. Риски, связанные с введением чрезвычайного положения, с опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением в транспортном сообщении в отдельных регионах, в деятельности компании отсутствуют.

Международная политическая обстановка и объявленные в адрес и РФ санкции, в т.ч. на банки с долей государственного участия, не оказывает, и не будет оказывать существенного влияния на показатели бухгалтерской отчетности за 2024 год по мнению Организации. Руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, учитывая стабильный спрос на строительство жилья, оказываемые Обществом, и основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планов и доступа к финансовым ресурсам. В процессе хозяйственной деятельности у Предприятия возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовый результат деятельности. В целях минимизации возможного негативного влияния Общество проводит мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, их регулирование. Организация определила для себя основные риски:

5. Распределение чистой прибыли за 2025 год

За отчетный период 2025 года решений о выплате дивидендов и ином распределении чистой прибыли не принималось.

6. Государственная помощь, субсидии, финансирование

В 2025г. Общество не получало государственную помощь, субсидии и т.п.

7. Непрерывность деятельности организации

Значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Общества отсутствуют.

Стоимость чистых активов не является отрицательной величиной или меньше величины уставного капитала.

Отсутствуют задолженности с истекающим сроком погашения в отсутствие каких-либо реалистичных перспектив их погашения или реструктуризации.

Отсутствуют значительные убытки от обычной деятельности.

Общество планирует продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (сроком не менее 12 месяцев после отчетной даты), отсутствуют намерения и потребности в прекращении деятельности и ликвидации Общества.

8. Информация по отчетным сегментам

Общество не составляет сегментную отчетность.

9. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не заключало договора о совместной деятельности.

10. Информация о наличии/ отсутствии обеспечений и гарантий

По состоянию на 31.12.2025 Общество имеет обязательства по выданным обеспечениям по кредиту АО БАНК ДОМ.РФ, кредитный договор №90-382/КЛ-23 от 24.11.2023КД в размере 5 161 571 тыс. руб., средства дольщиков на счетах эскроу – 14 534 498 тыс.руб..

Полученные обязательства по гарантийным удержаниям в размере 220 336тыс. руб.

11. Информация о наличии/ отсутствии судебных разбирательств на 31.12.2025

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество не имеет незавершённых судебных разбирательств.

12. Информация о прекращаемой деятельности

Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется

13. Информация о существенных ошибках прошлых лет выявленных в отчетном периоде

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, сопоставимы с данными за отчетный период.

14. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, повлиявших на отчетность за 2025 год, у Общества не было.

Генеральный Директор
ООО «УК «ПСК»
- управляющей организации
ООО «СЗ «Виктория»
(согл. дог.о передаче функций и полномочий
исполнительного органа от 09.02.2024г.)

Земскова Ю.В.

26.03.2026

