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

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СТ-3»

Показатели представлены в тысячах рублей, если иное прямо не указано.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Краткая характеристика деятельности организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СТ-3» (ООО «СЗ СТ-3»-далее по тексту Организация), зарегистрировано 13.04.2023 г., ОГРН 1234700008718.

Юридический адрес – 188506, Ленинградская область, м.р. Ломоносовский, городское поселение Виллозское, деревня Малое Карлино, д. 25, помещение 4-Н, офис 18

Почтовый адрес Общества: 196066, Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д. 195, а/я 205

Уставный капитал составляет 10 000 руб.

Участниками Общества по 50 % долей в Уставном капитале является ООО «Юг-1» (ИНН 7840105298) и ООО» Юг-2» (ИНН 7840105330)

Органами управления в Обществе на 31.12.2025 г. являются:
Высшим органом управления в Обществе является общее собрание участников Общества. Текущее руководство деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества-генеральный директор. Генеральным директором Общества является Калачев Владимир Борисович, избран на основании Протокола Учредительного собрания ООО «СЗ СТ-3» от 06.04.2023 г.

Численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2025 составляет 46 человек, на 31.12.2024 г. - 29 человек, на 31.12.2023 г - 1 человек.

1.ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СТ-3» является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В 2025 году Общество осуществляло свою деятельность в сегменте массового жилищного домостроения комфорт-класса строительного рынка Ленинградской области.

Компания располагает Разрешениями на строительство:

№ 47-14-119-2024 от 25.09.2024, срок действия до 17.09.2029. Общество осуществляет функции застройщика по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, городской поселок Новоселье (47:14:0504001:7819).

№ 47-14-117-2024 от 25.09.2024, срок действия до 17.09.2029. Общество осуществляет функции застройщика по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, городской поселок Новоселье (47:14:0504001:7820).

Для реализации проекта по строительству жилого комплекса Общество привлекает денежные средства, заключая договоры долевого участия в строительстве (ДДУ) в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. и используя привлечение кредитных заимствований в рамках размещения средств дольщиков на счетах эскроу.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчётности, установленными в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами в Российской Федерации, в соответствии с Концептуальными основами представления финансовой отчетности, а также, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена Приказом б/н о принятии учетной политики для целей бухгалтерского учета от 28.12.2023 г, Приказом б/н о внесении изменений и дополнений в Учетную политику от 01.10.2024 г.

Ниже приведены основные положения утвержденного Положения об учетной политике, на основании которых сформирована Бухгалтерская(финансовая) отчетность за 2025 год.

Ведение учета

Основополагающими допущениями бухгалтерского учета являются непрерывность, постоянство и принцип начисления. Проводки по счетам бухгалтерского учета осуществляются в валюте Российской Федерации.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств, происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Проводки по счетам бухгалтерского учета осуществляются в валюте Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Существенность показателей отчётности и ошибок

Критерием существенности, выбранным Обществом, является сумма свыше 5% величины активов.

Порядок формирования бухгалтерской отчётности

Организация является застройщиком, продолжительность операционного цикла определяется как срок строительства объекта недвижимости. В соответствии с ФСБУ 4/2023 окончание производственного цикла определяется как период, когда организация получает доход (рассчитывает финансовый результат от строительства).
В соответствии с новым ФСБУ разные виды активов и обязательств классифицируются как долгосрочные или краткосрочные в зависимости от производственного цикла (если он более 12 месяцев), либо календарного года.
Активы:
Выданные займы и дебиторская задолженность по процентам к получению по выданным займам классифицируется на долгосрочные и краткосрочные по календарному году. (основание: ФСБУ 4/2023 п.14).

Обязательства:
-Кредиты и займы полученные - классифицируется на долгосрочные и краткосрочные по календарному году (основание: ФСБУ 4/2023 п.18).

Основные средства

Активы стоимостью, превышающей 100 000 руб., в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принимаются в качестве основных средств по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются.

Затраты на приобретение объектов со сроком полезного использования более 12 месяцев, но стоимостью ниже лимита, признаются расходами периода, в котором они понесены.

Амортизация по всем ОС начисляется линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учету, и прекращается с момента списания с учета.

Аренда

Учет у Арендатора. При аренде на срок не превышающий 12 месяцев Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде. При этом арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды. Также право не признавать предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде, если одновременно выполняются следующие условия: 1) договор не предусмотрен переход права собственности на объект аренды к арендатору 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Запасы

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

Строительство многоэтажного жилого дома является операционным циклом свыше 12 месяцев.

В составе запасов Общество учитывает:

затраты в незавершенное строительство, формирующие себестоимость объекта строительства, в том числе, объекты недвижимого имущества, возводимого за счёт средств, привлекаемых в качестве целевых кредитных заимствований, по договорам долевого участия и инвестиционным договорам;

прочие запасы для обеспечения деятельности Общества.

Учёт запасов, предназначенных для осуществления Обществом текущей деятельности, осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утверждённым Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Налог на добавленную стоимость

Организация отражает суммы входящего НДС обособленно в составе оборотных активов (строка 1220). В соответствии с п. 4 ст. 170 НК РФ организация ведет раздельный учет сумм налога по операциям, подлежащим налогообложению, и операциям, освобожденным от налогообложения (реализация жилых помещений).

Заемные средства

Учет полученных займов и кредитов, осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Обязательства по кредитам и займам в бухгалтерской отчетности включают суммы фактически полученных на отчетную дату денежных средств, а также суммы начисленных процентов по договорам кредитов и займов.

Расходы, связанные с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость строительного объекта.

Проценты по полученным заемным средствам во время строительства объекта включаются в стоимость строительного объекта, после сдачи строительного объекта в эксплуатацию проценты относятся на прочие расходы.

Признание доходов

Общество признает доходы тогда, когда выполняются все критерии, предусмотренные ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.

Основными (обычными) видами деятельности организации являются деятельность застройщика в соответствии с законом 214-ФЗ (к данному виду деятельности относятся доходы по всем сделкам, направленным на отчуждение на

возмездной основе прав на помещения в строящихся объектах - по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, договорам купли-продажи).

Учет доходов ведется по видам деятельности в соответствии со справочником видов деятельности: доходы от реализации объектов, являющихся готовой продукцией и доходы (экономия) по договорам участия в долевом строительстве. Остальные доходы признаются прочими и учитываются на счете «Прочие доходы».

Момент возникновения доходов в бухгалтерском учете:

- доходы застройщика по ДДУ и инвестиционным договорам – рассчитывается по каждому помещению отдельно по акту приема-передачи дольщику/инвестору на основании Договора долевого участия в строительстве;
- доходы по сделкам, направленным на отчуждение недвижимости, принадлежащей организации - дата регистрации права собственности за покупателем (приобретателем).

Доходы от реализации недвижимого имущества отражаются в бухгалтерском учете при выполнении критериев признания доходов, в частности, переход права собственности к покупателю (не ранее даты регистрации права собственности за покупателем).

Доходы по депозитным вкладам начисляются в составе прочих доходов на конец каждого отчетного периода или на дату закрытия депозита в соответствии с условиями договора.

Признание расходов

Обществом осуществляется раздельный учет затрат по деятельности застройщика по строительству объектов недвижимости и иным видам деятельности.

Учет затрат по деятельности застройщика осуществляется с использованием счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов». Аналитический учет затрат на счете 08.33.1 ведется по каждому отдельному объекту. Расходы. которые относятся ко всем строящимся объектам организации, подлежат распределению между объектами строительства, пропорционально суммам прямых затрат, собранных по каждому объекту строительства.

Учет расходов по содержанию аппарата управления (затраты общего назначения) ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

С 2025 г , в связи с получением разрешения на строительство, установить, что расходы, собранные на счете 26, списываются на счет 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика» на общую статью затрат «Косвенные(общехозяйственные расходы).

Резервы

Организация не создает резерв под обесценение запасов и отражает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости (п. 28 ФСБУ 5/2019).

Изменение учетной политики

Обществом не планируется изменение учетной политики на 2026 год.

12. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств, происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

12.1. Запасы.

По состоянию на 31.12.2025 г. величина запасов Общества составляет 2 104 689 тыс. руб., незавершенное строительство – 2 104 689 тыс. руб.

Резерв под обесценение запасов на 31.12.2025 не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отраженные в составе дебиторской задолженности

Структура	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Авансы, выданные подрядным организациям со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты	0	0	0
Авансы, выданные подрядным организациям со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты	434 177	196 762	5 769
Всего	**434 177**	**196 762**	**5 769**

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе дебиторской задолженности, погашение обязательств по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- авансы, выданные поставщиками/подрядчикам в соответствие с договорными обязательствами в сумме 434 177 тыс. руб.;
- задолженность покупателей и заказчиков – 21 087 тыс. руб.
- прочая дебиторская задолженность – 301 366 тыс. руб.

Информация по движению запасов раскрыта в Разделе 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

12.2 Кредиты и займы

Общество в течение 2025 года привлекало заемные и кредитные средства для целей финансирования затрат по возведению многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями.

Объем привлеченных заемных и кредитных средств с учетом процентных обязательств (Кредиторы: АО «Парус», ООО "УК "ФОРТИС-ИНВЕСТ", ООО «Юг-1» и ООО «Юг-2», ПАО «Сбербанк») по состоянию на 31.12.25 г. составил 2 544 996 тыс. руб., в том числе долгосрочных – 2 355 109 тыс. руб., краткосрочных – 189 887 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 привлеченных долгосрочных заемных и кредитных средств с учетом процентных обязательств составлял 970 548 тыс. руб.

В 2025 году погашены долги по договорам займа в сумме 98 987 тыс. руб.,

Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в стоимость строительного объекта, в 2025 году составила 40 175 тыс. руб.:

Ставки по процентам полученных заемных средств в 2025 году были в диапазоне от 7,5% до 21,5%.

Сроки возврата займов и кредитов составляют:

АО «Парус» - 19.06.2028 г,

ООО "УК "ФОРТИС-ИНВЕСТ" – 2029 – 2030 гг,

ООО «Юг-1» - май 2028 г,

ООО «Юг-2» 9 - май 2028 г,

ПАО «Сбербанк» - март 2028

12.3 Прочие доходы

В 2025 году Обществом получен доход в сумме 6 220 тыс. руб., в том числе:

3 498 тыс. руб. – проценты, по выданному займу;

2 722 тыс. руб. – проценты на остаток денег на расчетном счете.

В 2024 году Обществом получен доход в сумме 47 733 тыс. руб., в том числе:

44 654 тыс. руб. – выручка от реализации материалов;

11 тыс. руб. – проценты, по выданному займу;

3 068 тыс. руб. – проценты на остаток денег на расчетном счете.

12.4 Прочие расходы

В 2025 году в составе расходов 278,8 тыс. руб, в том числе:

105,7 тыс. руб. – услуги банков;

10,7 тыс. руб. – госпошлины;

7,5 тыс. руб.- проценты, по полученным займам ;

154,9 тыс. руб – прочие расходы;

В 2024 в составе расходов 47 539 тыс. руб, в том числе:

38 852 тыс. руб. – себестоимость проданных материалов;

6 973 тыс. руб. – управленческие расходы;

940 тыс. руб. – услуги банков;

10 тыс. руб. – госпошлины;

647 тыс. руб.- проценты, по полученным займам ;

117 тыс. руб – прочие расходы;

12.5 Налог на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.» п.22 ПБУ18/02.

По итогам работы за 2025 г. Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 5 912 тыс. руб. Текущий налог на прибыль за 2025 год исчислен в сумме 1 485 тыс. руб., ставка по налогу на прибыль – 25%. Условный расход за 2025 г. составил 1 478 тыс. руб. Чистая прибыль за 2025 г. составила 4 426 тыс. руб.

В связи с изменения внесенными в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ с 1 января 2025 года основная ставка налога на прибыль организаций 25%. Налог на прибыль будет распределяться следующим образом:

8% - в федеральный бюджет с 2025 по 2030 гг. (с 2031 г. - 7%);

17% - в бюджеты регионов и федеральной территории «Сириус» (с 2031 г. - 18%).

12.6 Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Наименование организации	Тип влияния / взаимосвязи
ООО «СЗ СТ-1» ИНН 4707050074	Генеральный директор Калачев Владимир Борисович
ООО «СЗ СТ-2» ИНН 4707050194	Генеральный директор Калачев Владимир Борисович
ООО «СЗ СТ-4» ИНН 4707050081	Генеральный директор Калачев Владимир Борисович
ООО «СЗ СТ-5» ИНН 4707053685	Генеральный директор Калачев Владимир Борисович
ООО «ЛП» ИНН 7805198469	Генеральный директор Калачев Владимир Борисович
ООО «Концерн Л1» ИНН 7805081830	Генеральный директор Калачев Владимир Борисович
ООО «Л1-11» ИНН 7810522103	Генеральный директор Калачев Владимир Борисович
ООО «Юг-1» ИНН 7840105298	Учредитель Андреев Павел Русланович
ООО «Юг-2» ИНН 7840105330	Учредитель Андреев Павел Русланович

ООО «СЗ СТ-3» является контролируемым со стороны Калачева В.Б. и Андреева П.Р.

ООО «СЗ СТ-3» не имеет дочерних обществ.

Виды операций со связанными сторонами за 2025 года:

кредиторская задолженность по долгосрочным займам, включая проценты (ООО «Юг-1», ООО «Юг-2») – 101 708 084 руб. 58 коп.

начислено процентов по полученным займам (ООО «Юг-1», ООО «Юг-2») - 7 355 897 руб. 29 коп.

перечислено по договору полученного займа, включая проценты (ООО «Юг-1», ООО «Юг-2») – 5 647 939 руб. 94 коп.

перечислено по соглашению № 1-КВ (софинансирование реализации проекта) (ООО «СЗ СТ-4») - 292 366 408 руб. 00 коп.

получено за отгрузку товара (материалов) (ООО «СЗ СТ-4») - 2 194 672 руб. 85 коп.

дебиторская задолженность по соглашению № 1-КВ (софинансирование реализации проекта) (ООО «СЗ СТ-4») – 292 366 408 руб. 00 коп.

Расчеты между компаниями осуществлялись в денежной форме.

Сомнительные долги по расчетам со связанными сторонами отсутствуют.

В расчетах со связанными сторонами отсутствуют дебиторская и кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности и долги, не реальные для взыскания.

Расходы на оплату труда основного управленческого персонала:

	за 2025 год составили, тыс.руб.	за 2024 год составили, тыс.руб.	за 2023 год составили, тыс.руб.
заработная плата	65,74	44,1	17,1
отпускные	6,06	3,7	3,3
Всего	71,8	47,8	20,4

Выплаты в виде вознаграждений, кроме оплаты труда, управленческому персоналу не производились.

К основному управленческому персоналу относится генеральный директор.

Выплаты участникам, в том числе дивидендов, не производились.

Бенефициаром Общества является г-н Андреев Павел Русланович, гражданин РФ (Россия)

За проверяемый период Общество выплаты в его пользу не производило.

12.7. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания отчетности не произошло событий, которые следует отразить в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с требованиями ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»

12.8 Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства

Условные обязательства, указанные в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», в том числе неоконченные судебные разбирательства, в которых Общество является стороной, на отчетную дату отсутствуют.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный период представлена в Разделе 8.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

12.9. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

В 2025 г. чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не выявлено.

12.10 Информация по сегментам

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

12.11 Денежные средства

На 31.12.2025 на счетах эскроу находятся денежные средства в сумме 251 784 тыс. руб. Заключено 98 договоров ДДУ с дольщиками.

12.12 Информация по прекращаемой деятельности

В отчётном периоде у Общества отсутствует деятельность, которую необходимо раскрывать согласно п.4 ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности».

12.13 Риски хозяйственной деятельности

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

Общество подвержено: финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам.

Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Генеральный директор Общества анализируют и утверждают политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски. Статьи баланса Общества, подверженные рыночному риску, прежде всего, включают в себя кредиты и займы, денежные средства и депозиты.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, приобретает товары только в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках.

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности как низкую.

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Статья	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Дебиторская задолженность, тыс. руб.	756 664	257 074

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой.

Ниже представлена обобщенная информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств.

По состоянию на 31 декабря 2025 г.:

Статья	Балансовая стоимость	Менее1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Заемные средства, тыс. руб.	2 391 330	179 000	540 600	1 671 730
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	540 526	540 526		

Итого	2 931 856	719 526	540 600	1 671 730

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет деятельность в Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от дальнейших экономических реформ, развития административной, налоговой и правовой инфраструктуры, а также от предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики. Политическая ситуация в стране является относительно нестабильной из-за санкций, вводимых против России некоторыми странами и общей геополитической ситуации в стране. Это в свою очередь оказывает негативное влияние на российскую экономику в целом. В частности, это выражается в нестабильности российского рубля и необходимости проведения экономических, налоговых, политических и прочих реформ.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Налоговое законодательство Российской федерации допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество следит за изменениями налогового законодательства и уделяет внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области. Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием соответствующих операций.

Репутационные риски.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его заказчиков вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом услуг и соблюдении сроков оказания услуг. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий.

Дата составления текстовых пояснений 28 февраля 2026 года.

Генеральный директор ООО «СЗ СТ-3» Калачев В.Б.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СТ-3» Ленинградская обл.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	6 352	-	-	(557)	-	-	-	-	-	6 352	(557)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	За 2025 г.	-	-	6 352	-	-	(557)	-	-	-	-	-	6 352	(557)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	5 795	-	-
в том числе: Сооружения	5 795	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

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	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	6 352	-	(2 320)	(4 032)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Материалы	За 2025 г.	-	-	2 320	-	(2 320)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	За 2025 г.	-	-	4 032	-	-	(4 032)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	2 320	-	-	(2 320)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Скульптурная композиция "Сальвадор Дали"	За 2025 г.	-	-	2 320	-	-	(2 320)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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				
Запасы - всего	За 2025 г.	780 119	-	1 324 593	(22)	-	-	X	2 104 689	-
	За 2024 г.	551 648	-	271 701	(43 230)	-	-	X	780 119	-
в том числе:										
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	22	(22)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	43 230	(43 230)	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	780 119	-	1 324 571	-	-	-	-	2 104 689	-
	За 2024 г.	551 648	-	228 471	-	-	-	-	780 119	-

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	-	-	-
в том числе:			
ЗУ с кадастровым номером 47:14:0504001:7820	248 203	-	-

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	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	196 762	-	252 158	-	(14 743)	-	-	(8)	434 170	-
	За 2024 г.	5 769	-	196 755	-	(5 762)	-	-	-	196 762	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	196 762	-	252 158	-	(14 743)	-	-	(8)	434 170	-
	За 2024 г.	5 769	-	196 755	-	(5 762)	-	-	-	196 762	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	60 312	-	295 366	-	(33 222)	-	-	8	322 464	-
	За 2024 г.	-	-	60 312	-	-	-	-	-	60 312	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	8	8	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	53 585	-	-	-	(32 498)	-	-	-	21 087	-
	За 2024 г.	-	-	53 585	-	-	-	-	-	53 585	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	6 727	-	295 366	-	(723)	-	-	-	301 370	-
	За 2024 г.	-	-	6 727	-	-	-	-	-	6 727	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	257 074	-	547 524	-	(47 965)	-	-	X	756 634	-
	За 2024 г.	5 769	-	257 067	-	(5 762)	-	-	X	257 074	-

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.	1 071 529	1 697 646	-	(77 057)	-	(4)	2 692 115
	За 2024 г.	554 981	523 382	-	(6 834)	-	-	1 071 529
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	127 429	429 416	-	(77 057)	-	(4)	479 785
	За 2024 г.	6 881	127 382	-	(6 834)	-	-	127 429
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	253 580	-	-	-	-	253 580
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	944 100	1 014 650	-	-	-	-	1 958 750
	За 2024 г.	548 100	396 000	-	-	-	-	944 100
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	39 249	357 504	30	(3 410)	-	4	393 377
	За 2024 г.	10 229	29 020	-	-	-	-	39 249
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	4	4
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	11 028	50 335	-	(2 882)	-	-	58 481
	За 2024 г.	-	11 028	-	-	-	-	11 028
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	235	30	-	-	-	265
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	179 000	-	-	-	-	179 000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	26 448	127 218	-	-	-	-	153 666
	За 2024 г.	9 919	16 528	-	-	-	-	26 448
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	380	333	-	-	-	-	714
	За 2024 г.	308	72	-	-	-	-	380
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	528	-	-	(528)	-	-	-
	За 2024 г.	-	528	-	-	-	-	528
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	458	161	-	-	-	-	619
	За 2024 г.	1	458	-	-	-	-	458
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	407	222	-	-	-	-	629
	За 2024 г.	1	406	-	-	-	-	407

Итого	За 2025 г.	1 110 778	2 055 150	30	(80 467)	-	X	3 085 492
	За 2024 г.	565 210	552 402	-	(6 834)	-	X	1 110 778

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	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	-	-	-

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.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	3 144 666	-	-
в том числе:			
Сбербанк ПАО	3 144 666	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	22	119
Затраты на оплату труда	22 720	27
Отчисления на социальные нужды	5 338	2 417
Амортизация	557	-
Прочие затраты	78 255	4 409
Итого по элементам	106 892	6 973
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(106 892)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	6 973