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.	1 453 810	-	-	-	-	-	-	-	1 453 810	-
	За 2024 г.	2 170 719	-	235 000	(951 909)	-	-	-	-	1 453 810	-
в том числе: Займы выданные	За 2025 г.	1 453 810	-	-	-	-	-	-	-	1 453 810	-
	За 2024 г.	2 170 719	-	235 000	(951 909)	-	-	-	-	1 453 810	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 453 810	-	-	-	-	-	-	-	1 453 810	-
	За 2024 г.	2 170 719	-	235 000	(951 909)	-	-	-	-	1 453 810	-

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.	2 893 341	-	2 973 472	(7 832)	-	-	X	X	5 858 981	-
	За 2024 г.	613 549	-	2 375 223	(95 431)	-	-	X	X	2 893 341	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	За 2025 г.	3 514	-	31 128	(7 537)	-	-	(7 282)	-	19 823	-
	За 2024 г.	27 655	-	544 000	(95 431)	-	-	(472 710)	-	3 514	-
Незавершенные капитальные вложения по строительству	За 2025 г.	2 889 827	-	2 942 344	(295)	-	-	7 282	-	5 839 158	-
	За 2024 г.	585 894	-	1 831 223	-	-	-	472 710	-	2 889 827	-

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	
				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.	357 653	-	260 288	-	(4 817)	-	-	(55 305)	557 819	-
	За 2024 г.	45 826	-	316 039	-	(4 212)	-	-	-	357 653	-
в том числе: Расчеты с инвесторами по ДДУ	За 2025 г.	357 653	-	260 288	-	(4 817)	-	-	(55 305)	557 819	-
	За 2024 г.	45 826	-	316 039	-	(4 212)	-	-	-	357 653	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	4 828 710	-	1 114 363	-	(525 282)	-	-	55 305	5 473 096	-
	За 2024 г.	2 062 017	-	3 145 469	-	(378 776)	-	-	-	4 828 710	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	93 707	-	6 954	-	(785)	-	-	-	99 876	-
	За 2024 г.	328	-	93 496	-	(117)	-	-	-	93 707	-
Авансы выданные	За 2025 г.	3 309 698	-	431 974	-	(470 102)	-	-	-	3 271 570	-
	За 2024 г.	982 268	-	2 590 149	-	(262 719)	-	-	-	3 309 698	-
Прочая	За 2025 г.	714 970	-	275 881	-	(12 448)	-	-	-	978 403	-
	За 2024 г.	566 586	-	233 593	-	(85 209)	-	-	-	714 970	-
Расчеты с инвесторами по ДДУ	За 2025 г.	710 335	-	399 554	-	(41 947)	-	-	55 305	1 123 247	-
	За 2024 г.	512 835	-	228 231	-	(30 731)	-	-	-	710 335	-
Итого	За 2025 г.	5 186 363	-	1 374 651	-	(530 099)	-	-	X	6 030 915	-
	За 2024 г.	2 107 843	-	3 461 508	-	(382 988)	-	-	X	5 186 363	-

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			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	7 582 057	1 377 102	1 569 573	(4 817)	-	(1 999 526)	8 524 389
	За 2024 г.	3 825 157	7 526 038	1 062 848	(4 831 986)	-	-	7 582 057
в том числе: Кредиты	За 2025 г.	7 169 426	1 077 463	1 566 007	-	-	(1 944 221)	7 868 675
	За 2024 г.	3 769 795	7 164 557	1 062 848	(4 827 774)	-	-	7 169 426
Векселя выданные	За 2025 г.	54 978	-	-	-	-	-	54 978
	За 2024 г.	9 536	45 442	-	-	-	-	54 978
Инвестиции в строительство объектов (целевое финансирование)	За 2025 г.	357 653	260 288	-	(4 817)	-	(55 305)	557 819
	За 2024 г.	45 826	316 039	-	(4 212)	-	-	357 653
Займы	За 2025 г.	-	39 351	3 566	-	-	-	42 917
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 187 800	1 093 290	171 761	(250 743)	-	1 999 526	5 201 634
	За 2024 г.	1 428 619	1 494 380	138 989	(874 188)	-	-	2 187 800
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	358 358	185 154	-	(119 033)	-	-	424 479
	За 2024 г.	101 674	287 052	-	(30 368)	-	-	358 358
Авансы полученные	За 2025 г.	-	162	-	-	-	-	162
	За 2024 г.	2	-	-	(2)	-	-	-
Расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	444	245	-	(444)	-	-	245
	За 2024 г.	603	223	-	(382)	-	-	444
Кредиты	За 2025 г.	968 142	223 952	171 761	(60 000)	-	1 944 221	3 248 076
	За 2024 г.	645 906	829 153	138 989	(645 906)	-	-	968 142
Прочая	За 2025 г.	149 614	261 321	-	(28 412)	-	-	382 523
	За 2024 г.	167 187	149 226	-	(166 799)	-	-	149 614
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	158	9	-	(158)	-	-	9
	За 2024 г.	61	97	-	-	-	-	158
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	749	1 893	-	(749)	-	-	1 893
	За 2024 г.	351	749	-	(351)	-	-	749
Инвестиции в строительство объектов (целевое финансирование)	За 2025 г.	710 335	420 554	-	(41 947)	-	55 305	1 144 247
	За 2024 г.	512 835	228 231	-	(30 731)	-	-	710 335
Итого	За 2025 г.	9 769 857	2 470 392	1 741 334	(255 560)	-	X	13 726 023
	За 2024 г.	5 253 776	9 020 418	1 201 837	(5 706 174)	-	X	9 769 857

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.	1 244	-	-	-	1 244
	За 2024 г.	1 441	-	(197)	-	1 244
в том числе: Резерв на оплату отпусков	За 2025 г.	1 244	-	-	-	1 244
	За 2024 г.	1 441	-	(197)	-	1 244

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 646 196	969 209	471 064
в том числе: Средства инвесторов на счетах эскроу	1 646 196	969 209	471 064
Выданные - всего	8 195 837	10 720 690	9 606 893
в том числе: Перед банками	8 195 837	10 720 690	9 606 893

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
Универсалстрой»

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «СЗ Универсалстрой»
за 2025 год

г. Красноярск

р.12 Иная информация, раскрываемая в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

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

12.1. Краткая характеристика структуры общества и основных направлений деятельности Общества (п.31 ПБУ 4/99)

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Универсалстрой».

Сокращенное наименование предприятия: ООО «СЗ Универсалстрой».

Дата регистрации 09.12.2019 г.

Юридический адрес, Место нахождения предприятия: Российская Федерация, 660077, Красноярский край, город Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д.15, пом.266. каб.5

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1195081094152

ИНН 5024201668, КПП 246501001

Основной вид деятельности: 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

Руководитель организации: Генеральный директор Прохоренко Василий Николаевич.

Лицом, ответственным за организацию и состояние внутреннего контроля, за соблюдение действующего законодательства РФ при совершении финансово-хозяйственных операций является генеральный директор Прохоренко Василий Николаевич. Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2025 г. 4 человека.

Уставный капитал ООО «СЗ Универсалстрой» - 50,0 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2025 года оплачен полностью. Учредителями (участниками) Общество является ООО «Монолитхолдинг» (100 %).

12.2 Раскрытие информации по договорам долевого участия в строительстве.

ООО «СЗ Универсалстрой» является застройщиком, занимающимся строительством жилых домов в жилом районе «Плодово-ягодный» :

жилой дом №1.1 со встроенными нежилыми помещениями в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-RU24308000-120-2022 от 29.06.2022 г. Ввод объекта планируется в 1 квартале 2026 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2025 года составляют 733 199,9 тыс.руб.

жилой дом №1.2 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-149-2023 от 03.10.2023 г. Ввод объекта планируется в 4 квартале 2026 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2025 года составляют 285 389,5 тыс.руб.

жилой дом №1.3 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-149-2023 от 03.10.2023 г. Ввод объекта планируется в 4 квартале 2026 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2025 года составляют 272 429,9 тыс.руб.

жилой дом №1.4 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-148-2023 от 03.10.2023 г. Ввод объекта планируется в 4 квартале 2026 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2025 года составляют 269 650,6 тыс.руб.

жилой дом №1.5 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-150-2023 от 03.10.2023 г. Ввод объекта планируется в 3 квартале 2026 года. Обязательства участников по заключенным договорам и внесению денежных средств на 31.12.2025 года составляют 120 396,4 тыс.руб.

жилой дом №1.6 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на

строительство №24-50-41-2024 от 25.04.2024 г. Ввод объекта планируется в 4 квартале 2026 года. ДДУ по объекту на 31.12.2025 не заключены.

жилой дом №1.7 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-42-2024 от 25.04.2024 г. ДДУ по объекту на 31.12.2025 не заключены.

жилой дом №1.8 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска согласно разрешения на строительство №24-50-43-2024 от 25.04.2024 г. ДДУ по объекту на 31.12.2025 не заключены.

Для строительства жилого дома общество использует заемные и кредитные средства. Порядок привлечения денежных средств инвесторов – путем размещения средств на счетах эскроу. Сумма средств на счетах эскроу на 31.12.2025 составляет 1 646 196,0 тыс.руб.

12.3. Основные элементы учетной политики организации (п. 26 ПБУ 4/99)

12.3.1. Вложения во внеоборотные активы (капитальные вложения):

К вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения
-в строительство объектов основных средств,
-в приобретение земельных участков, объектов природопользования,
- нематериальных активов,
-вложения в строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком или застройщиком и инвестором.
Затраты по объектам строительства учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства по следующим счетам:
08.10.1 - «Подготовка площадки»;
08.10.2 - «Расходы по проектированию»;
08.10.3 - «Строительство объектов»;
08.10.4 - «Общехозяйственные расходы на строительство»
19. 12 - « НДС при строительстве капитальных объектов».
Капитальные вложения отражаются в учете по фактической себестоимости. Общество не признает в бухгалтерском учете право пользования активом (земельным участком) и обязательство по аренде (ФСБУ 25/2018), в связи с невозможностью определить ставку дисконтирования по абз.1 п.15 ФСБУ 25/2018, так и ставку, по которой арендатор привлекает/ мог бы привлечь заем на срок, сопоставимый со сроком аренды (абз.2 п.15 ФСБУ 25/2018). Учет затрат на строительство объектов, по которым Общество выступает Застройщиком или Застройщиком и Инвестором Общество ведет на счете 08.10. В бухгалтерском балансе указанные затраты отражаются по строке 1210 «Запасы».

12.3.2. Материально-производственные запасы:
Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., учитываются в составе МПЗ на счете 10 "Материалы".(ФСБУ 5/2019 п.3б)
Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском учете с оценкой по фактической себестоимости на счете 10 (ФСБУ 5/2019 п.9).

Фактическая себестоимость материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости (ФСБУ 5/2019 п.36).
Построенные предприятием и зарегистрированные в собственность отдельные квартиры и нежилые помещения, предназначенные для продажи, учитываются в качестве готовой продукции. Стоимость готовой продукции отражается в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 43.

12.3.3. Учет затрат:

Расходы на продажу готовой недвижимости учитывать на счете 90.

Учет на счете 26 «Общехозяйственные расходы» организован по основным статьям затрат: заработная плата, амортизация ОС , отчисления от ФОТ, списание материалов; расходы на аренду, страхование , охрану, налоги, услуги привлеченных организаций и прочие затраты.
С момента начала строительства общехозяйственные расходы распределяются между расходами текущего периода и списываются в дебет счета 08.10.4 «Общехозяйственные расходы на строительство» (распределяются по объектам строительства пропорционально затратам собранным на счете 08.10.3 «Строительство объектов»). Для распределения общехозяйственных расходов принимается пропорция между доходами, полученными в качестве выручки (без НДС), отраженной на счете 90 и затратам на строительство, отраженным на счете 08.10.3 «Строительство объектов».
Учет предстоящих расходов и платежей вести путем создания следующих резервов:

Величину резерва по сомнительным долгам определять экспертным способом отдельно по каждому сомнительному долгу в сумме, которая, по мнению организации, не будет погашена.
Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на конец каждого года, по работникам исходя из количества неиспользованных дней отпуска и среднедневного заработка. Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление взносов во внебюджетные фонды с этих выплат производятся за счет расходов по обычным видам деятельности. Резерв на оплату отпусков рассчитывается ежегодно после проведения инвентаризации, по результатам которой корректируется сумма резерва.
12.3.4. Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами:
Учет расчетов с участниками долевого строительства ведется по объектам строительства, по контрагентам (участникам долевого строительства) на счете 76.08.

Распределение на долгосрочную и краткосрочную дебиторскую задолженность в Пояснении к Бухгалтерскому балансу задолженности дольщиков по договорам долевого участия производить исходя из планируемой даты сдачи объекта в эксплуатацию.

Обеспечение обязательств застройщика (залогодателя) отражаются на забалансовом счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» в целом по объекту в сумме заключенных договоров залога и поручительства.

Средства участников долевого строительства на счетах эскроу отражать на забалансовом счете 008 "Обеспечение обязательств и платежей полученные".

Средства, начисленные по заключенным договорам долевого участия на счете 86, отражаются в форме № 1 «Бухгалтерский баланс» по строкам 1450, 1550 «Прочие обязательства» долгосрочных либо краткосрочных обязательств.

12.3.5. Кредиты и займы полученные:

Кредиты и/или Займы, исчисляющиеся на момент получения в составе долгосрочной задолженности, переводятся в состав краткосрочной задолженности, если до момента погашения займа остается 365 дней.
В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества организации, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.
Жилые дома, возводимые организацией в качестве застройщика в целях учета расходов по целевым кредитам признаются инвестиционными активами (требования ч.2 ст.8 ФЗ № 402 «О бухгалтерском учете») . Проценты по инвестиционным кредитам, а также дополнительные расходы и банковские комиссии, относящиеся к процентным расходам относить в дебет счета 08.10. 4 «Общехозяйственные расходы на строительство».

12.3.6. Порядок признания доходов:
К доходам от обычной деятельности предприятия относить :
- реализация инвестиционных проектов по строительству жилых домов и нежилых помещений через механизм долевого участия в строительстве;
- поступления, связанные с выполнением работ или оказанием услуг, носящие систематический характер;
- продажа готовой недвижимости, не проданной по ДДУ и зарегистрированной на застройщика после получения разрешения на ввод.
Выручка от услуг, по выполнению функций заказчика-застройщика при расчетах Общества с инвесторами за сданный объект по договорной стоимости его строительства определяется как разница между этой договорной стоимостью и фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат по содержанию застройщика. Доход определяется по объекту строительства в целом. Признание дохода осуществляется на дату исполнения Застройщиком своих обязательств перед инвесторами: завершения всех работ (формирование полной стоимости Объекта строительства) и завершения в целом по Объекту строительства передачи инвесторам по Актам приема-передачи объектов недвижимости (или направление инвесторам односторонних актов приема-передачи).
Проценты, подлежащие получению по выданным займам, затраты на обслуживание целевых кредитов, полученных на финансирование займов, учитывать на счете 91.

12.3.7. Бухгалтерская отчетность:

В отчете о финансовых результатах организация показывает сумму полученной экономии заказчика- застройщика. Эта экономия согласно п.3.1.6 Положения по бухгалтерскому учету

долгосрочных инвестиций определяется по окончании строительства в виде разницы между суммой целевого финансирования и фактическими затратами (Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99).

При составлении баланса и отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:
- депозиты до востребования;
-аккредитивы банков (Основание: п. 5 ПБУ 23/2011).

12.4. Информация о займах (кредитах) (ПБУ 12/2008)

Задолженность по кредитам по состоянию на 31.12.2025 года:

№ п/п	Банк	Договор	Сумма кредита	Начисленные %
1	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №СНЛ/402924-099922 от 29.02.2024	943 855 919,12	341 104 171,36
2	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №СНЛ/402924-177909 от 05.04.2024	1 340 695 884,79	488 092 573,64
3	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №СНЛ/402924-179011 от 05.04.2024	1 060 207 700,00	392 245 194,25
4	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №СНЛ/402924-216298 от 24.04.2024	1 045 428 247,10	316 084 163,97
5	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №СНЛ/402924-306130 от 31.05.2024	1 889 686 960,77	425 087 937,61
6	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №СНЛ/402924-360130 от 26.06.2024	658 610 541,70	220 451 465,39
7	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №СНЛ/402925-232764 от 07.05.2025	308 706 720,61	11 286 079,87
8	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №СНЛ/402925-270435 от 04.06.2025	139 986 557,03	10 722 772,59
9	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	Кредитное соглашение №СНЛ/402925-292161 от 25.07.2025	156 649 115,63	1 777 048,22
10	ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	Кредитный договор № 214-22/НКЛ-1Ф от 23.09.2022г. (Цессия БФКО от 22.10.2024)	1 055 321 969,81	310 749 660,51
	Всего		8 599 149 616,56	2 517 601 067,41

Кредиты являются целевыми, полученными на финансирование выданных обществом займов и на строительство объектов капитального строительства: инженерных сетей микрорайона, жилых домов №1.1 со встроенными нежилыми помещениями и домов №1.2, №1.3, №1.4, №1.5, №1,6 со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г.Красноярска.

Задолженность по займам по состоянию на 31.12.2025 года:

№ п/п	Кредитор	Договор	Сумма займа	Начисленные %
1	ООО СЗ «Преображенский 7»	ДЗ №06062025 от 06.06.2025	39 350 719,07	3 566 222,41

12.5. Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008)

Наименование	Характер	Виды операций	Метод	Дебиторская

аффилированного лица	отношений		определения цены по операциям	задолженность/ Кредиторская задолженность Сумма, тыс. руб.
ООО «Монолитпроект Инжиниринг»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	/ КЗ - 1 592,4
ООО «Монолитстрой»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг, Векселя выданные, Займы выданные	По договору	ДЗ – 1 697 297,0/ КЗ - 5 961,0
ООО «Монолитхолдинг»	Учредитель	Приобретение товаров, работ, услуг , прочее	По договору	/КЗ – 20 227,6
ООО «Первая башня»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Аренда имущества, предоставление займов, инвестор по ДДУ прочее	По договору	ДЗ – 362 008,9 / КЗ – 93,6
ООО «Финансово-расчетный центр»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	ДЗ – 32 121,9/ КЗ – 12,6
ООО «Азерит»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг , прочее	По договору	ДЗ – 1 851 000,4/ КЗ – 2 905,9
ООО «Монолитхолдинг Недвижимость»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение услуг, прочее, инвестор по ДДУ	По договору	ДЗ – 115 150,1/
ООО СЗ «Технический заказчик»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Приобретение товаров, работ, услуг	По договору	/ КЗ – 14 077,8
ООО СЗ «Преображенский 6»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочее	По договору	ДЗ – 38 500,1
ООО СЗ «Преображенский 7»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочее	По договору	/КЗ – 368 441,7
ООО СЗ «Преображенский 8»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочее	По договору	ДЗ – 4 850,2
ООО «Парковки»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Прочее	По договору	/КЗ – 3 177,6
Генеральный директор	Осуществляет полномочия единоличного исполнительного	-	-	-

	органа			
Итого				ДЗ – 4 100 928,6/ КЗ – 416 490,2

Забалансовые обязательства по связанным сторонам (обеспечения выданные)

Наименование аффилированного лица	Характер отношений	Бенефициар	Вид обязательства	Сумма обязательства, тыс. руб.
ООО СЗ «Преображенский 6»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Банк ВТБ (ПАО)	Поручительство	216 664
ООО «Первая башня»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Банк ВТБ (ПАО)	Поручительство	1 024 300
ООО «Монолитпроект»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Банк ВТБ (ПАО)	Поручительство	1 186 259
ООО «Монолитпроект»	принадлежит к той группе лиц, что и данное Предприятие	Банк ВТБ (ПАО)	- залог прав аренды земельных участков п. Солонцы кадастровый номер 24:11:0290109:416, кадастровый номер 24:11:0290109:853	2 026 262

- Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода по взаимозависимым лицам не начислялись.

- Списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам по взаимозависимым лицам не производилось.

- Вознаграждение, начисленное основному управленческому персоналу предприятия в 2025 г. составило 10 570,3 тыс. руб., материальная помощь не выплачивалась. Начисленная с них сумма страховых взносов – 1 951,9 тыс. руб.

12.6. Информация о выданных векселях (ПБУ 15/2008)

Задолженность на 31.12.2025 г. по выданным векселям составляет 54 977 330,13 руб. в том числе :
по простому беспроцентному векселю, выданному ООО «Монолитстрой» составляет 5 961 000,00 руб. Срок платежа по векселю по предъявлению, но не ранее 31.12.2031 г.,
по простым беспроцентным векселям, выданным ООО «Карго» составляет 17 783 220,34 руб. Срок платежа по векселям по предъявлению, но не ранее 02.04.2029 г.,
по простым беспроцентным векселям, выданным ООО «Базис-Гарант» составляет 31 233 109,79 руб. Срок платежа по векселям по предъявлению, но не ранее 02.04.2029 г.

12.7. Информация о событиях после отчетной даты, которые бы требовали корректировки или раскрытия информации в бухгалтерской отчетности и которые оказали бы, влияние на финансовое состояние Общества (п.27 ПБУ 4/99)

Предприятие на отчетную дату не имеет фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, т.е. событиями, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Существенные события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность отсутствуют.

Общество на отчетную дату не имеет прекращаемой деятельности (операционного и географического сегмента (части сегмента), в рамках которого происходит прекращение деятельности).

12.8. Информация о непрерывности деятельности (п.20 ПБУ 1/2008)

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ Универсалстрой» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, отсутствуют намерения и необходимость в ликвидации или существенном сокращении деятельности, и, следовательно, обязательства предприятия будут погашаться в установленном порядке.

12.9. Информация об организациях, с которыми осуществлялись договоры предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами (п.19 ПБУ 9/99)

Операции с организациями, с которыми осуществлялись бы договоры, предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами отсутствовали в отчетном периоде.

12.10. Информация об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах (ПБУ 8/2010)

Общество по состоянию на отчетную дату не имеет условных активов и условных обязательств, информация о которых подлежит раскрытию.

В качестве оценочных обязательств, присутствует резерв на отпуска, который начислен, по причине неиспользованных дней отпуска за 2025 год.

12.11. Информация, связанная с признанными в бухгалтерском балансе обязательствами (выданные обеспечения под собственные обязательства) (Информации Минфина России от 22.06.2011 N ПЗ-5/2011)

Способами обеспечения исполнения обязательств перед банком по кредитным договорам являются:

- залог права аренды земельных участков, Красноярский край, п.Солонцы;
- залог прав аренды земельных участков Солонцы 500000 м2, кадастровый номер 24:11:0290109:416, 250000 м2, кадастровый номер 24:11:0290109:853;
- залог прав аренды 170 земельных участков г.Красноярск, ул.Азовская;
- залог прав аренды земельного участка г.Красноярск, ул.Азовская, кадастровый №24:50:0000000:154954,

залог прав аренды земельного участка г.Красноярск, ул.Азовская, кадастровый №24:50:0100481:419,

залог прав аренды земельного участка г.Красноярск, ул.Становая, кадастровый №24:50:0100481:403, №24:50:0100481:420

- в обеспечение исполнения обязательств по целевым кредитным договорам в залог Банк ВТБ (ПАО) переданы участниками (учредителями) Общества доли в Уставном капитале:

ООО «Монолитхолдинг» в размере 100% (номинальная стоимость 50 000 руб.).

12.12. Информация о балансовой стоимости запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге (ФСБУ 5/2019)

На 31.12.2025 года в балансе отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации.

12.13. Информация об экологической деятельности организации (Письмо Минфина РФ N ПЗ-7/2011 "О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации")

В отчетном периоде предприятие не осуществляло капитальных вложений, связанных с экологической деятельностью предприятия, не осуществляло приобретение (создание) объектов, связанных с экологической деятельностью, не производило модернизацию основных средств для совершенствования технологии и организации производства, улучшения качества продукции в ходе

модернизации производственного (технологического) процесса, внедрения и освоения новых технологий производства, повышающих экологическую безопасность.

12.14. Информация о рисках хозяйственной деятельности (Информация Минфина России N ПЗ-9/2012 "О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности")

В процессе хозяйственной деятельности Предприятие 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 Предприятия. В целях минимизации возможного негативного эффекта Предприятием предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Предприятие не исключает быть подверженным риску изменения цен на квадратные метры по заключаемым договорам долевого участия в сторону уменьшения.

Риск ликвидности связан с возможностями Предприятия своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, по причине отказа банка в проектном финансировании.

Правовой риск

В указанный период предприятию были предъявлены исковые требования контрагентами по факту неоплаты выполненных работ, оказанных услуг, поставленных товаров и т.п. В случае вынесения решений судами по спорным ситуациям и вступления их в законную силу, а также истечения сроков на обжалование предприятие осуществит оплату. Взысканные в судебном порядке суммы задолженности, если таковые и будут, не будет являться основанием для контрагентов обратиться с заявлением о признании предприятия банкротом, т.к. оплата будет осуществлена по факту предъявления задолженности ко взысканию.

Фактором нестабильности продолжают являться специальная военная операция, проводимая Россией на Украине, а также введенные США и ЕС санкции в отношении России.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий Компания не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

Высокий уровень ключевой ставки ЦБ РФ существенно влияет на финансовое состояние Общества.

Ожидается влияние на изменение стоимости услуг и материалов, используемых в строительстве, на спрос инвесторов на объекты недвижимости, что может привести к увеличению ожидаемых кредитных расходов. Ряд мер, поддержки строительной отрасли, предпринятых Правительством может несколько смягчить влияние санкций и СВО на потребительский спрос на объекты недвижимости. В настоящее время Компания внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

10.15. Информация о лизинговых операциях (о выбранных условиях постановки лизингового имущества на баланс; о предстоящих лизинговых платежах в последующем отчетном периоде и до конца действия договора лизинга) (Приказ Минфина РФ от 17.02.1997 N 15 "Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга")

Лизинговые операции в 2025 г. в балансе отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «СЗ Универсалстрой» В.Н. Прохоренко

23.03.2026 г.