

**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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-

**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.	-	-	-	-	-	-	-	-
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	3а 2025 г.	1 281	(871)	450	-	-	(410)	-	-	-	-	-	1 731	(1 281)
	3а 2024 г.	1 281	(256)	-	-	-	(615)	-	-	-	-	-	1 281	(871)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	-	-	450	-	-	-	-	-	-	-	-	450	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	1 281	(871)	-	-	-	(410)	-	-	-	-	-	1 281	(1 281)
	3а 2024 г.	1 281	(256)	-	-	-	(615)	-	-	-	-	-	1 281	(871)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 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	3а 2025 г.	-	-	1 987	-	-	-	-	-	1 987	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Здания	3а 2025 г.	-	-	1 987	-	-	-	-	-	1 987	-	
	3а 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	2 437	410	1 025
в том числе: Здания	2 437	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	410	1 025
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	-	-	-



## 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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.	5 308 984	-	7 096 873	(2 761 670)	-	-	X	X	9 642 543	-
	За 2024 г.	3 195 565	-	2 481 747	(368 329)	-	-	X	X	5 308 984	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	33 990	-	357 038	(302 409)	-	-	(1 644)	-	86 975	-
	За 2024 г.	4 081	-	397 640	(367 730)	-	-	(3 007)	-	33 990	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	4 960 881	-	6 321 242	(2 381 953)	-	-	-	-	8 900 171	-
	За 2024 г.	3 112 582	-	1 848 299	-	-	-	-	-	4 960 881	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	314 112	-	418 594	(77 309)	-	-	-	-	655 397	-
	За 2024 г.	78 903	-	235 807	(598)	-	-	-	-	314 112	-

### 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.	4 210 847	-	5 964 327	-	(691 405)	-	-	-	9 483 768	-
	За 2024 г.	497 774	-	4 992 222	-	(1 279 149)	-	-	-	4 210 847	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 593 759	-	744 714	-	(513 843)	-	-	-	1 824 631	-
	За 2024 г.	358 983	-	2 430 072	-	(1 195 296)	-	-	-	1 593 759	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	2 387	-	36 662	-	(37 262)	-	-	-	1 787	-
	За 2024 г.	5 155	-	55 447	-	(58 215)	-	-	-	2 387	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	11 670	-	51 893	-	(55 113)	-	-	-	8 450	-
	За 2024 г.	16 020	-	990	-	(5 340)	-	-	-	11 670	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2 603 031	-	5 130 639	-	(85 187)	-	-	-	7 648 483	-
	За 2024 г.	117 616	-	2 505 713	-	(20 298)	-	-	-	2 603 031	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	418	-	-	-	-	-	418	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	4 210 847	-	5 964 327	-	(691 405)	-	-	X	9 483 768	-
	За 2024 г.	497 774	-	4 992 222	-	(1 279 149)	-	-	X	4 210 847	-

### 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.	3 916 600	7 803 190	-	-	-	-	11 719 789
	За 2024 г.	400 460	3 516 140	-	-	-	-	3 916 600
в том числе:								
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	2 021 667	-	-	-	-	2 021 667
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	1 987	-	-	-	-	1 987
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	3 916 600	5 779 535	-	-	-	-	9 696 135
	За 2024 г.	400 460	3 516 140	-	-	-	-	3 916 600
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	5 875 347	12 054 627	-	(9 711 825)	-	-	8 218 148
	За 2024 г.	3 307 592	2 643 206	-	(75 451)	-	-	5 875 347
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 210 817	6 644 771	-	(9 613 027)	-	-	242 561
	За 2024 г.	3 178 225	79 661	-	(47 069)	-	-	3 210 817
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	89 635	-	(35)	-	-	89 600
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства дольщиков	За 2025 г.	2 603 031	5 130 639	-	(85 187)	-	-	7 648 483
	За 2024 г.	117 616	2 505 713	-	(20 298)	-	-	2 603 031
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	60 505	155 505	-	(11 963)	-	-	204 046
	За 2024 г.	9 615	56 799	-	(5 909)	-	-	60 505
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	15 082	-	(1 613)	-	-	13 469
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	994	18 996	-	-	-	-	19 990
	За 2024 г.	1 032	1 033	-	(1 071)	-	-	994
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 104	-	-	(1 104)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	9 791 947	19 857 817	-	(9 711 825)	-	X	19 937 937
	За 2024 г.	3 708 052	6 159 346	-	(75 451)	-	X	9 791 947

### 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
				списано	

наименование показателя	период	на начало года	признано	погашено	как избыточная сумма	периода
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	545	1 413	1 267	-	691
	За 2024 г.	571	1 471	1 497	-	545
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	545	1 413	1 267	-	691
	За 2024 г.	571	1 471	1 497	-	545

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	204 046	60 505	9 612
Выданные - всего	6 409 085	1 792 000	454 131

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	-	-
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

## 11. Государственная помощь

### 11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

### 11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный Застройщик «Северная Венеция»**  
**за 2025 год**

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный Застройщик «Северная Венеция» далее - Общество) за 2025 год. 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.

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.

**Общие сведения**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Северная Венеция».

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Северная Венеция» (далее – Общество)

Общество зарегистрировано 10.10.2018г. и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц (далее -ЕГРЮЛ) за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1187847287946. Присвоен ИНН/КПП 7810740292 / 781301001.

Место нахождения: 197022, г. Санкт-Петербург г, наб. Реки Карповки, дом 16, корпус 2, литер А, помещение 19Н, офис 10.

Почтовый адрес и место хранения документов: 197022, г. Санкт-Петербург г, наб. Реки Карповки, дом 16, корпус 2, литер А, помещение 19Н, офис 10.

У организации отсутствуют обособленные подразделения, в том числе филиалы и представительства, дочерние и зависимые общества.

Размер уставного капитала организации: 10 000 рублей. Оплачен полностью. В отчетном периоде отсутствовали изменения в размере уставного капитала.

Участником Общества и его бенефициарным владельцем является Катникова Елена Ильинична, гражданка РФ. Связанные стороны ООО «Компания Сол» ИНН 7806454010, ООО «ГСЗ» ИНН 7810740285, ООО «СЗ «Инвестпроект» ИНН 7806297550, ООО «Цитадель» ИИ 7813633838, ООО «Аквамарин» ИНН7813633845, ООО «СЗ «Виктория» ИНН7804434152, ООО «Орион» ИНН 7813271472.

Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Калабина Марьяна Рифкатовна с 10.04.2019г., гражданка РФ, в соответствии с решением единственного участника от 05.04.2024г. сроком на 5 лет согласно Устава Общества.

Лицом, ответственным за контроль (ЛОКУ), за финансово-хозяйственной деятельностью и надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном периоде является Генеральный директор Калабина Марьяна Рифкатовна.

Общество подлежит обязательному аудиту в соответствии со ст. 5 Федерального закона

от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Аудиторская проверка за 2024г. проведена ООО «ПромСтройАудит Консалт» (ИНН 7805461110). Аудиторская проверка за 2025г. проводится ООО «ПромСтройАудит Консалт» (ИНН 7805461110).

Основной вид деятельности организации: ОКВЭД 71.12.2 -Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Организация включена в реестр субъектов малого предпринимательства, с 10.11.2018г. является микропредприятием.

Перед составлением годовой БФО за 2025год проведена инвентаризация по состоянию на 31.12.2025г.

Компания является застройщиком жилого комплекса: «Многоквартирная жилая застройка. Объекты общественного назначения», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, участок 24 (северо-западнее пересечения с Волхонским шоссе). Строительство объекта осуществляется за счет заемных денежных средств, средства дольщиков поступают на специальный банковский счет эскроу. По состоянию на 31.12.2025г., объем выполненных работ составил 25 %.

Среднегодовая численность работающих за 2025 год: 7 чел.

Среднегодовая численность работающих за 2024 год: 11 чел.

В отчетном году заработная плата выплачивалась своевременно.

## **I. 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.

С целью приведения учетной политики Общества в соответствие с требованиями законодательства по бухгалтерскому учету, в учетную политику Общества были внесены изменения, 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).

Данные изменения применяются 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.

В 2025 году отсутствовали корректировки БФО.

Бухгалтерский учет доходов: Доход определяется, исходя из цены, установленной договором между Организацией и дольщиком (п.п. 6, 6.1 ПБУ 9/99) на дату получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства, понесенных расходов, как сумма экономии Застройщика.

Признание расходов. Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. Доход определяется, исходя из цены, установленной договором между Организацией и дольщиком (п. п. 6, 6.1 ПБУ 9/99) на дату получения разрешения на ввод в

эксплуатацию объекта строительства, понесенных расходов, как сумма экономии Застройщика.

## **II. 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.

### **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.

### **Бухгалтерский учет аренды**

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.

## **III. Пояснения к отчетности**

### **1. Расшифровки к бухгалтерскому балансу, касающиеся существенных показателей**

#### **К строке 1210 «Запасы» (тыс. руб.)**

<b>Наименование показателя</b>	<b>на 31 декабря 2025</b>	<b>на 31 декабря 2024</b>	<b>на 31 декабря 2023</b>
Запасы, в т.ч.	9 642 543	5 308 984	3 195 565
Многоквартирная жилая застройка. Объекты общественного назначения», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, участок 24 (северо-западнее пересечения с Волхонским шоссе)	8 900 171	4 960 881	3 112 582
Материалы	86 975	33 990	4 080

Затраты застройщика	655 397	314 113	78 903
---------------------	---------	---------	--------

**К строке 1230 «Дебиторская задолженность»** дополняется таблицами 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в табл.7.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Расшифровка основной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.25,31.12.24, 31.12.23гг, тыс. руб.:

Наименование показателя	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023
Задолженность дольщиков (физические лица) по ДДУ	7 648 483	2 603 031	117 616
Авансы, выданные поставщикам	1 824 631	1 593 759	358 983
Задолженность покупателей за недвижимость	1 787	2 387	5 155
Прочие	8 867	11 670	16 020
<b>ИТОГО</b>	<b>9 483 768</b>	<b>4 210 847</b>	<b>497 774</b>

### **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	241	2 088	3 860
<b>ИТОГО</b>	<b>241</b>	<b>2 088</b>	<b>3 860</b>

### **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 АО БАНК ДОМ РФ (целевой кредит на строительство жилого дома)	До 31.12.2032	9 696 135	3 916 600	400 460

### **К строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» 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
Выданные векселя ООО «ГСЗ»	До 31.03.31	2 021 667	-	-
Расчеты по аренде	31.12.2028	1 987	-	-
<b>Итого</b>		<b>2 023 654</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### **К строке 1510 «Заемные средства» раздела V «Краткосрочные обязательства»**

По данной строке показывается информация о краткосрочных обязательствах по займам и кредитам, привлеченным организацией (срок погашения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты), (тыс.руб.)

Наименование показателя	Срок исполнения обязательств	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023
Краткосрочные займы	менее 12 мес.			
ООО «СЗ «Структура»		-	-	110
ООО «ГСЗ»		-	-	994
<b>ИТОГО</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 104</b>

**К строке 1520 «Кредиторская задолженность»** дополняется таблицами 8.1. «Наличие и движение обязательств» и 8.1. «Просроченные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в табл.8 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Расшифровка основной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.23,31.12.24, 31.12.25г.г. (тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
Выданные векселя ООО «ГСЗ»	-	796 623	796 623
Выданные векселя ООО СЗ «Карповка,312	-	2 225 044	2 225 044
Гарантийные удержания	204 046	60 505	9 612
Задолженность по налогам	19 990	994	1 032
Задолженность перед поставщиками	242 561	95 572	69 136
Прочие	102 981	93 578	97 425
<b>ИТОГО</b>	<b>569 666</b>	<b>3 272 316</b>	<b>3 188 872</b>

**К строке 1540 «Оценочные обязательства»** дополняется таблицей 8 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. По данной строке баланса отражаются суммы оценочных обязательств, предполагаемый срок исполнения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты. На 31.12.2024г. резерв на оплату работникам предстоящих отпусков составил 545 тыс. руб., на 31.12.2025г. резерв составил 691 тыс. руб.

**К строке 1550 «Прочие краткосрочные обязательства»** дополняется таблицами 8.1. «Наличие и движение обязательств» и 8.1. «Просроченные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наименование показателя	на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
Обязательства дольщиков	7 648 483	2 603 031	117 616
<b>ИТОГО</b>	<b>7 648 483</b>	<b>2 603 031</b>	<b>117 6</b>

## 2. Пояснения к Отчету о финансовых результатах, касающиеся существенных показателей.

### **К строке 2340 «Прочие доходы»**

По данной строке отражается информация о прочих доходах организации:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	за 2025 г.	За 2024 г.
Возмещение расходов	12 375	5 370
Доходы, связанные с уступкой прав	6 840	7 057
Продажа недвижимости	-	-
Штрафы, пени, неустойки к получению	1 329	
Прочие доходы	2 555	1 046
<b>ИТОГО</b>	<b>23 099</b>	<b>13 473</b>

### **К строке 2350 «Прочие расходы»**

По данной строке отражается информация о прочих расходах организации:

Наименование показателя	тыс. руб.	
	за 2025 г.	За 2024 г.
Расходы, связанные с уступкой прав	5 340	5 340
Штрафы, пени, неустойки к уплате	4 979	
Прочие расходы	2 528	796
<b>ИТОГО</b>	<b>12 847</b>	<b>6 136</b>

### 3. Информация об операциях со связанными сторонами

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация (если в отчетном периоде организация проводила операции со связанными сторонами).

Наименование связанной стороны / Вид операции	Сальдо на 31.12.25г. (Д)	Сальдо на 31.12.25г. (К)	Сальдо на 31.12.24г. (Д)	Сальдо на 31.12.24г. (К)
ООО «ГСЗ»	-	2 021 667	-	798 117
Выданные векселя	-	2 021 667	-	796 623
Начисленные % по займам выданным	-	-	-	-
Договор на оказание услуг	-	-	-	-
ООО «СЗ «Виктория»	-	-	-	-
ООО «Компания Сол»	-	-	-	-
ООО «СЗ «Инвестпроект»	-	-	-	-
ООО «Орион»	-	-	-	-
ООО «Цитадель»	-	-	-	-
ООО «Аквамарин»	-	-	-	-
ООО «Жизнь»	-	-	-	-
ООО «Альянс-Девелопмент»	-	-	-	-
ООО «СЗ «Инвестпроект»	-	-	-	-
ООО «ПСК»	-	-	-	-
ООО «Орион»	-	-	-	-
ООО «ПСК»	-	-	-	-
ООО «Доминанта»	-	-	-	-
ООО «Аквамарин»	-	-	-	-

Вознаграждение управленческому персоналу составило (тыс. руб.): начисления – 301,71 тыс. руб., НДФЛ – 39,22 тыс. руб., страховые взносы – 91,11 тыс. руб.

### 4. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности у Организации 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:

- финансовые
- правовые
- репутационные.

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.

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 2025 год по мнению Организации.

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

Заключен договор аренды нежилого помещения по адресу 197022, г.Санкт-Петербург, Реки Карповки наб, дом 16, корпус 2, литер А, помещение 19Н, офис 10. Исходя из намерений организации, создано право пользование активом на срок 36 месяцев после отчетной даты.

#### **6. Распределение чистой прибыли за 2025 год**

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

#### **7. Государственная помощь, субсидии, финансирование**

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

#### **8. 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.

#### **9. Информация по отчетным сегментам**

Общество не составляет сегментную отчетность.

#### **10. Информация об участии в совместной деятельности**

Общество не заключало договора о совместной деятельности.

#### **11. 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, договор КД №90-435/КЛ-23 от 25.12.2023 в размере 400 460 тыс. руб., полученные обязательства по гарантийным удержаниям в размере 204 046 тыс. руб.

## **12. Информация о наличии/ отсутствии судебных разбирательств на 31.12.2025**

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

## **13. Информация о прекращаемой деятельности**

Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется

## **14. События после отчетной даты**

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

Годовой отчет Общества за отчетный год планируется утвердить до 30.04.2026г. Протоколом общего собрания учредителей.

Стоимость чистых активов ООО «Специализированный застройщик «Северная Венеция» по отчетным периодам составляет: на 31.12.2025 - 82 851 тыс. руб.; на 31.12.2024 - 75 539 тыс. руб.; на 31.12.2023 - 69 638 тыс. руб.

Генеральный директор

Калабина М.Р.

20.03.2026г.