ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ЗАО «СПЕЦСТРОЙЭКСПЕРТ» за 2025 год

Общая информация

Наименование: Закрытое акционерное общество «СПЕЦСТРОЙЭКСПЕРТ» (ЗАО «СПЕЦСТРОЙЭКСПЕРТ»)
ИНН 7710034624 **КПП** 770801001 **ОГРН** 1027739296826
Адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер, дом № 5, строение 3, эт.7, пом. I, ком.57Ч, каб.742
Уставный капитал: 10 руб. (100 именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 0,1 руб.)
Акционерами Общества являются:
КАМИЛЛА ИНВЕСТМЕНТ ЛТД, доля владения 99,0%
ООО «Холдинговая компания «ГУТА», доля владения 1,0%
Численность: на 31.12.2024г. и на 31.12.2025г. составляет 1 человек (совместитель)
Вид деятельности в соответствии с Уставом: Вложения в ценные бумаги (код ОКВЭД 64.99.11).
Единоличный исполнительный орган:
До 25.01.2024г. руководство текущей деятельностью Общества осуществлял генеральный директор – Осипов Игорь Викторович.
С 26.01.2024г. до н.в. руководство текущей деятельностью Общества осуществляет генеральный директор – Новиков Игорь Олегович.

1. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям.

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности, международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний и физических лиц, оказали влияние на экономику Российской Федерации. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков Банк России (далее также – «ЦБ РФ») во втором полугодии 2024 года повысил ключевую ставку до 21%, однако в 2025 году ставка была снижена до 16%.

В отчетном году в Российской Федерации начали действовать существенные изменения в налоговом законодательстве, затрагивающий ключевые параметры налогообложения: повышение налоговых ставок и расширение налоговых баз, в частности, введен новый местный туристический налог, прогрессивная шкала по налогу на доходы физических лиц, увеличена основная ставка налога на прибыль организаций до 25%. Приняты изменения, которые с 2026 года повышают основную ставку налога на добавленную стоимость до 22%, обязанность по уплате налога на добавленную стоимость распространена на большинство налогоплательщиков, применяющих упрощенную систему налогообложения, установлена обязанность коммерческих организаций определять базу для исчисления страховых взносов в пользу руководителя (единоличного исполнительного органа) не менее минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на начало расчетного (отчетного) периода, независимо от размера фактических выплат.

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности компании может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Общество продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые

результаты, однако указанные факторы не оказали существенного влияния на показатели деятельности Общества по итогам отчетного года. Руководство Общества полагает, что предприняты все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

2.Учетная политика

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

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Учет доходов и расходов определяется для ведения бухгалтерского учета и налогообложения по методу начисления.

Обществом в бухгалтерском учете создан резерв предстоящих расходов (оценочное обязательство) - на оплату предстоящих отпусков с учетом следующего допущения. В связи с изменением налогового законодательства с года, следующего за отчетным, база по страховым взносам по выплатам единоличному исполнительному органу (ЕИО) составляет не менее минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на начало расчетного (отчетного) периода независимо от размера выплат в календарном месяце. С учетом обычного размера выплат в Обществе, страховые взносы по вознаграждению ЕИО при расчете размера обязательства не учитывались. Для целей налога на прибыль резерв на оплату предстоящих расходов на оплату отпусков не создается.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, которая определяется в соответствии с требованиями Раздела II «Первоначальная оценка финансовых вложений» ПБУ 19/02, утв. Приказ Минфина России от 10.12.2002 N 126н. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретённых за плату, признаётся сумма фактических затрат организации на их приобретение.

При выбытии ценных бумаг, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, их стоимость определяется:

- по долговым ценным бумагам по первоначальной стоимости единицы;
- по остальным (включая акции) по ФИФО.

В случае устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений. В случае повышения расчетной стоимости финансовых вложений Общество восстанавливает резерв под обесценение, восстановленная сумма признается в составе прочего дохода.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета, составляет 5% к общему итогу соответствующего раздела бухгалтерского Баланса.

Общество осуществляет пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому ЦБ РФ, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных ЦБ РФ, или по курсу, установленному законом или соглашением сторон. Пересчет производится на дату совершения операции в иностранной валюте. Общество не применяет для пересчета в рубли средний курсу за период.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

В состав денежных средств и их эквивалентов входят:

– деньги в кассе;

– денежные средства в пути;

– деньги на текущих счетах Общества (рублевых и валютных), доступные для использования;

– банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;

– депозиты до востребования и сроком до трех месяцев;

– прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.

Общество при применении ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства рассчитывает с применением балансового метода. Общество определяет величину текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в декларации по налогу на прибыль организаций.

При применении ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество применяет право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в отношении договоров аренды по которым одновременно:

а) не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду;

в) если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов (п.п. 11, 12 ФСБУ 25/2018).

В отчетном году вступил для обязательного применения:

✓ ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчётность сформирована в соответствии с требованиями указанного стандарта;

✓ ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Общество применяет требования стандарта с даты его обязательного применения 1 апреля 2025 г.

3.Раскрытие показателей Бухгалтерского баланса

3.1 Валюта баланса на отчетные даты

Валюта баланса, тыс. руб.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ИТОГО	72 954	73 045	73 026
Изменения отчетного года	(91)	19	24 424

Существенное изменение в 2023 году связано с изменением стоимости финансовых вложений (см. п. 4).

3.2 Отложенные налоговые активы (далее - ОНА) на отчетную дату и на отчетную дату предшествующего отчетному году отсутствуют (см. п. 6).

3.3 Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)
Дебиторская задолженность за отчетный и предыдущий период отсутствует.

3.4. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты, тыс. руб.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ИТОГО	705	797	761
На расчетных счетах, в рублях РФ	705	797	761

Существенные изменения отчетного года:

Изменения, тыс. руб.	2025	2024
Поступления дивидендов	20 007	585
Безвозмездная передача денежных средств организации, долями в которых владеет Общество	(19 500)	-
Оплата товаров, работ, услуг и иных оборотных активов	(576)	(524)

Информацию об операциях со связанными сторонами смотри в п. 8.

3.5. Прочие активы

Прочие оборотные активы, тыс. руб.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ИТОГО	3	2	4
Расходы будущих периодов, затраты на ЭЦП	3	2	4

3.6. Заемные обязательства
Заемные обязательства отсутствуют.

3.7 Кредиторская задолженность составила:

Кредиторская краткосрочная задолженность, тыс. руб.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ИТОГО			1
Задолженность перед поставщиками	-	-	1
- по архивным услугам	-	-	*1*

Обычный срок погашения Обществом кредиторской задолженности составляем менее 90 дней.

3.8 Оценочные обязательства составили:

Оценочные обязательства, тыс. руб.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
ИТОГО	1	1	1
Резерв на оплату предстоящих отпусков	1	1	1

3.9 Объекты учета аренды

В отчетном году в отношении договора аренды (Общество – арендатор) у Общества отсутствуют объекты бухгалтерского учета, классифицируемые как объекты учета аренды, подлежащие отражению в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в связи с невыполнением условия о праве арендатора определять, как и для какой цели используется предмет аренды (пп. 4 п. 5). Согласно условиям договора аренды, Общество не вправе изменять то, как и для какой цели использовать в течение срока действия договора полученные по договору помещения для размещения офиса.

Расходы Общества по договору аренды в течение срока аренды признаются равномерно и составили в отчетном году 129 тыс. руб., в предшествующем году 117 тыс. руб.

3.10 Активы, учитываемые за балансом составили:

Активы, учитываемые за балансом, тыс. руб.	**на 31.12.2025**	**на 31.12.2024**	**на 31.12.2023**
ИТОГО	145	117	117
Арендованное нежилое помещение для размещения офиса, в размере годовой суммы арендной платы	145	117	117

4.Финансовые вложения

В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений отражена по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва под их обесценение. Резерв под обесценение образуется на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. При определении расчетной стоимости Общество учитывает стоимости доли Общества в чистых активах паевого инвестиционного фонда.

Финансовые вложения	**на 31.12.2025**	**на 31.12.2024**	**на 31.12.2023**
Долгосрочные финансовые вложения, тыс. руб.			
ИТОГО	72 246	72 246	72 261
Доля в уставных капиталах дочерней и прочей компании :	2 700	2 700	47 855
- первоначальная стоимость	*2 702*	*2 702*	*47 857*
- резерв под обесценение	*(2)*	*(2)*	*(2)*
Акции дочерних и прочих компаний:	69 546	69 546	*24 406*
- первоначальная стоимость	*69 561*	*69 561*	*24 406*
- резерв под обесценение	*(15)*	*(15)*	-

Изменений в показателе финансовых вложений не было.

Информацию об операциях со связанными сторонами смотри в п. 8.

5. Раскрытие показателей Отчета о финансовых результатах.

	Показатели, тыс. руб.	**2025**	**2024**
5.1	**Прочие доходы:**	**20 007**	**585**
	Дивиденды полученные от российских компаний.	20 007	585
5.2	**Прочие расходы**:	**(20 098)**	**(565)**

	Показатели, тыс. руб.	2025	2024
	Услуги по ведению бухгалтерского учета	(321)	(276)
	Расходы на аренду помещения	(129)	(117)
	Признание в расходах затрат на получением ЭЦП	(6)	(10)
	Расходы на оплату труда, включая страховые взносы	(8)	(8)
	Вклад в имущество дочернего общества	(19 500)	-
	Нотариальные услуги	-	(12)
	Услуги банка	(14)	(16)
	Формирование резерва под обесценение финансовых вложений	-	(16)
	Услуги по хранению, ведению реестра владельцев ЦБ	(120)	(110)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	**(91)**	**20**

В отчете о финансовых результатах Общество показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

– правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;

– факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

6. Расчеты по налогу на прибыль организаций

В отчетном периоде для учета налога на прибыль и временных разниц по текущей деятельности применяется ставка налога на прибыль 0%., т.к.:

– у Общества выполняются условия для применения к основным доходам ставки налога на прибыль 0% (пп. 1 п. 3, п. 4.1 ст. 284 НК РФ, п. 1 ст. 250 НК РФ, п. 2 ст. 277 НК РФ.);

– Общество владеет активами, возможный доход от продажи которых подлежит налогообложению по ставке 25%, в соответствии с п. 4.1-1 ст. 284 НК РФ. Целью приобретения Обществом финансовых вложений не является получение дохода от их продажи, Общество планирует владеть активами, получая доход от владения, облагаемый налогом на прибыль по ставкам, отличным от 25%.

К деятельности Общества в отчетных периодах, представленных в настоящей отчетности, применялись следующие ставки налога на прибыль организаций:

– 0%, 13% - в отношении доходов от участия в других организациях.

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения приведена в таблице ниже:

	2025	2024
Прибыль (убыток) до налогообложения, в том числе:	**(91)**	**20**
- дивиденды к получению по ставке налога 0%	20 000	585
- дивиденды к получению по ставке налога 13%	7 500	-
- прибыль (убыток) от прочей деятельности	(20 218)	(565)
Условный доход (условный расход) по налогу на прибыль, в том числе:	**(1)**	**0**
- по ставке налога 0%:	0	0

- по ставке налога 13%:	(1)	-
Постоянный налоговый доход (расход) – налоговый эффект доходов (расходов), не включаемых в налоговую базу	**1**	**0**
- по ставке налога 0%	0	0
- по ставке налога 13%	1	-
Расход (доход) по налогу на прибыль	**-**	**-**

7. Прибыль (убыток) на акцию

		2025	2024
Базовая прибыль	руб.	(91 477,18)	19 878,16
Средневзвешенное число выпущенных обыкновенных акций, находящихся в обращении	шт.	100	100
Базовая прибыль на акцию Общества	**руб.**	**(914,77)**	**198,78**

Разводненную прибыль (убыток) на акцию Общество не рассчитывает вследствие отсутствия к этому соответствующих оснований.

8. Информация о связанных сторонах.

Контролирующее лицо:

- CAMILLA INVESTMENT LTD (КАМИЛЛА ИНВЕСТМЕНТ ЛТД), адрес местонахождения Сейшелы, офис 406, Премьер Билдинг, Виктория, Маэ, Сейшельские острова. Доля владения 99%.

Контролируемые организации:

- ООО «ГУТА» с долей владения 90%. Адрес нахождения: 107078, г. Москва, Орликов пер., дом № 5, строение 3; этаж 4, помещение I; ком 31ч;
- АО «ГУТА-ФИНАНС» с долей владения 100%. Адрес нахождения: г. Москва, Орликов пер., дом № 5 строение 3, этаж 7, пом. I, ком. 33, каб. 711;
- ЗАО «БЕЛЯНТ» с долей 99,99%. Адрес нахождения: 107078, г. Москва, Орликов пер., дом № 5, строение 3, этаж 6 пом. I ком.18 каб.603.

Единоличный исполнительный орган:

Генеральный директор:

– Осипов Игорь Викторович с 25.03.2022г. по 25.01.2024г.
– Новиков Игорь Олегович с 26.01.2024г. по н.в.

Расходы на основной управленческий персонал (генеральный директор), пропорционально отработанному времени, включая начисленные социальные взносы, в отчетном году составили 8 тыс. руб., в т.ч. страховые взносы 2 тыс. руб. (в году, предшествующем отчетному: 8 тыс. руб., в т.ч. страховые взносы 2 тыс. руб.).

Операции со связанными сторонами, сгруппированные по показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах:

Активы / Обязательства, тыс. руб.	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
АКТИВЫ			
Финансовые вложения:	**47 855**	**47 855**	**47 854**
- доля в уставном капитале контролируемой организации	2 700	2 700	47 855

- доля в уставном капитале прочих организаций	2	2	2
- акции контролируемых организаций	45 170	45 170	15
- резерв под обесценение финансовых вложений	(18)	(18)	(18)

Доходы (расходы), тыс. руб.	2025	2024
Управленческие расходы:	**(0)**	**(0)**
- услуги по архивному хранению и обеспечению сохранности документов у контролируемого лица	(0)	(0)
Доходы от участия в других организациях:	**20 000**	**585**
- дивиденды полученные от контролируемого лица	*20 000*	*585*
Прочие расходы:	**(19 500)**	**-**
- вклад в имущество, не увеличивающий УК контролируемого лица	*(19 500)*	-

Денежные потоки – поступления (платежи), тыс. руб.	2025	2024
Денежные потоки от текущих операций		
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги:	(0)	(1)
- услуги по архивному хранению и обеспечению сохранности документов у контролируемого лица	*(0)*	*(1)*
Денежные потоки от инвестиционных операций		
- дивиденды полученные от контролируемого лица	20 007	585
- вклад в имущество, не увеличивающий УК контролируемого лица	(19 500)	-

Иные существенные операции со связанными сторонами, кроме указанных выше, отсутствовали.

9. Анализ финансового результата деятельности организации.

По итогам года Обществом был получен убыток в размере 91 тыс. руб., чистые активы Общества составили на отчетную дату 72 953 тыс. руб. (за год, предшествующий отчетному чистая прибыль 20 тыс. руб., чистые активы на конец года 73 044 тыс. руб.).

В будущем Общество ожидает получение дохода от финансовых вложений в виде дивидендов.

10. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания настоящей отчетности существенных событий после отчетной даты, которые могли бы повлиять на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и требующих раскрытия в годовой отчетности Общества не было.

Генеральный директор Новиков И.О.

18 марта 2026 г.