СП СТРОИТЕЛЬ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ООО СП «СТРОИТЕЛЬ» Юридический адрес: 690069, Приморский край, г.о. Владивостокский, г Владивосток, пр-кт 100-Летия Владивостока, дом 90, квартира 15.
ИНН 2502024834, КПП 254301001, ОГРН 1022500535067
Адрес филиала: 600003, Приморский край, г. Владивосток, ул. Арсеньева, д. 2а, офис 3

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах

на 31 декабря 2025 г.

1. Основные виды экономической деятельности
(информация об основных видах экономической деятельности
в текстовой форме)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СОВМЕСТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "СТРОИТЕЛЬ»

ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 2042500901045 09.04.2004.

Сокращенное наименование на русском языке: ООО СП "СТРОИТЕЛЬ"

Адрес юридического лица: 690069, Приморский край, Г.О. ВЛАДИВОСТОКСКИЙ, Г ВЛАДИВОСТОК, ПР-КТ 100-ЛЕТИЯ ВЛАДИВОСТОКА, Д. 90, КВ. 15

Сведения о регистрации юридического лица до 1 июля 2002 года

Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года №1620

Дата регистрации до 1 июля 2002 года 25.08.1999

Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года:

Муниципальное образование город Артем

ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 1022500535067 30.11.2002

Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица

ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице:

2082502015935 13.08.2008

МАЛАФЕЕВ СТАНИСЛАВ ВИКТОРОВИЧ ИНН 252100124138

ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 2112502009046 29.03.2011

Должность -ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения :211250200904 29.03.2011

Сведения о филиалах и представительствах

Филиал, ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном филиале: 2062502004343 15.02.2006

Адрес места нахождения филиала на территории Российской Федерации: 690091, ПРИМОРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД ВЛАДИВОСТОК УЛИЦА АРСЕНЬЕВА,2,А

Место осуществления деятельности

690003, ПРИМОРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД ВЛАДИВОСТОК УЛИЦА АРСЕНЬЕВА,2А, оф. 3

Численность работающих

Среднесписочная численность работников ООО СП «Строитель» за 2025 год – 9 человек

ООО СП «Строитель», является резидентом Свободного порта Владивосток на основании подписанного Соглашения № СПВ-518/18 от 14.03.2018г.

При получении статуса резидента СПВ предметом соглашения являлась реализация инвестиционного проекта «Строительство многофункционального комплекса «Аквамарин» и дальнейшей организацией бизнеса по сдаче строительной техники и нежилых помещений в аренду, реализацией жилых и нежилых помещений.

По дополнительному соглашению № 6 от 25.10.2022 к соглашению № СПВ-518/18 от 14.03.2018 добавлен новый проект «Общественно-деловой центр с парковочными местами по ул. Бестужева в г. Владивосток», с парковочными местами в количестве 270 мест, с общей суммой инвестиций 623 267 000 руб.

В Соглашение № СПВ-518/18 от 14.03.2018г. несколько раз вносились изменения в части видов деятельности, которые обязуется осуществлять резидент:

Версия соглашения	Виды деятельности, которые обязуется осуществлять Резидент
Первоначальное	- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика; - Аренда и лизинг строительных машин и оборудования;
ДС № 2 от 04.07.2019	- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика; Аренда и лизинг строительных машин и оборудования; - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества; - Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом; - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом; -Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.
№ 5 от 14.04.2021	- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика; Аренда и лизинг строительных машин и оборудования; - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества; - Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом; - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом; -Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе; - Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями; - Строительство жилых и нежилых зданий; - Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки; - Производство электромонтажных работ; - Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха; - Работы строительные отделочные; - Работы по сборке и монтажу сборных конструкций; - Выполнение прочих строительно-монтажных работ; - Деятельность по техническому контролю, испытаниям и анализу; - Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Все виды осуществляемой деятельности связаны с реализацией инвестиционных проектов застройщиком – строительство новых объектов для продажи.

Основными видами деятельности в 2025 году являлись:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Аренда и лизинг строительных машин и оборудования;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;

2. Учетная политика (информация об учетной политике, а также информация, предусмотренная п. 45 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", в текстовой форме)

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2.1. Основные средства

1.Объектами основных средств в бухгалтерском учете считается актив первоначальной стоимостью более 100 000,00 рублей сроком полезного использования свыше 12 месяцев, имеющий материально-вещественную форму, предназначенный для использования в ходе обычной деятельности организации, способный приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем. Основание: п.4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

2.Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Основание: п.5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

3.Организация выделяет следующие группы основных средств:

- сооружения;
- земельные участки;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь.

Основание п.11 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

4. Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

5.Организация начисляет амортизацию линейным способом помесячно. Основание: пункты 32, 35 ФСБУ 6/2020.

6. Организация начисляет и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно. Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

7. Срок полезного использования основных средств определяется исходя из норм п 9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и Общероссийского классификатора основных фондов ОК 013-2014 (СНС 2008), утвержденного. Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст. Определение срока полезного использования объекта основных средств устанавливается в переделах:

-ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При этом срок полезного использования для целей бухгалтерского учета может совпадать со сроком полезного использования для целей налогового учета.

8. Учет затрат по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации объектов основных средств увеличивает первоначальную стоимость объекта основных средств. Основание: пункты 10, 24 ФСБУ 6/2020.

9. Переоценка основных средств не проводится.

10. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

11. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

12. Изменение стоимости основных средств производится в случае достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации.

13. Начисленные проценты по заемным средствам, направленным на приобретение, сооружение или изготовление объекта основных средств, в фактические затраты на приобретение основных средств не включаются. Такие проценты отражаются в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы»

14. При приобретении инвестиционного актива за счет привлеченных займов и кредитов, в его первоначальную стоимость включаются проценты по заемным средствам, а также затраты по целевым кредитам и займам.

15. Расходы на ремонт основных средств отражаются в бухгалтерском учете по мере их осуществления в составе текущих расходов. Резерв на ремонт основных средств не создается.

16. Учет капитальных вложений ведется в соответствии с учетом требований ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

2.2. Материально-производственные запасы

1. В целях бухгалтерского учета к МПЗ относятся:

1) активы, используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);

2) активы, предназначенные для продажи;

3) активы, используемые для управленческих нужд организации;

4) активы, удовлетворяющие условиям отнесения к основным средствам, но стоимостью не более 100 000 рублей за единицу;

5) товары, приобретенные или полученные от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи;

6) инвентарь, инструмент, хозяйственные принадлежности со сроком службы менее года;

7) специальная одежда - средства индивидуальной защиты работников организации.

2. Фактическая стоимость МПЗ в бухгалтерском учете Общества отражается на счете 10 "Материалы". Фактической стоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством

РФ).

3. Синтетический учет заготовления МПЗ ведется по фактической себестоимости: затраты на доставку МПЗ (товаров) непосредственно включаются в фактическую себестоимость МПЗ без использования отдельного субсчета к счету 10 "Материалы" и счета 15 "Заготовление и приобретение материалов" и счета 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей". Основание: п. 69 Методических указаний по учету МПЗ, План счетов.

4. Аналитический учет МПЗ ведется количественно-суммовым способом. В бухгалтерском учете МПЗ приходуются в соответствующих единицах измерения (весовых, объемных, штучных) и в стоимостной оценке.

2.3. Учет расходов будущих периодов

1. Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, являются расходами будущих периодов и отражаются на счете 97 "Расходы будущих периодов". Расходы будущих периодов Общества подлежат равномерному списанию на затраты в течение периода, к которому они относятся.

2. По статье "Расходы будущих периодов" учитываются расходы на программное обеспечение ЭВМ.

3. Если из первичных документов не очевидны сроки, в течение которых расходы будущих периодов подлежат списанию, то они устанавливаются приказом генерального директора Общества.

2.4. Финансовые вложения

1. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений:

- приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах);
- внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями Общества, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

2. Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется по стоимости активов, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены договора. При отсутствии цены в договоре первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается их текущая рыночная цена на дату принятия к бухгалтерскому учету.

3. Объекты финансовых вложений (кроме займов), не оплаченные полностью, показываются в активе бухгалтерского баланса в полной сумме фактических затрат на их приобретение по договору с отнесением непогашенной суммы по статье расчетов с кредиторами, только если права на объект перешли к Обществу. В остальных случаях суммы, внесенные Обществом в счет оплаты подлежащих приобретению объектов финансовых вложений, показываются как дебиторская задолженность.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

4. Фактические затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, учитываются на счете 58 "Финансовые вложения".

5. Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной

стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость.

6. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из их последней оценки.

7. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями.

8. Займы, предоставленные работникам организации под проценты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 "Расчеты с персоналом по прочим операциям", субсчет 73-1 "Расчеты по предоставленным займам".

9. Денежные средства, внесенные на депозитные счета сроком до 180 дней, учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках», субсчет 55.03 «Депозитные счета». Свыше 180 дней на счете 58 «Финансовые вложения», субсчет 58.06 «Денежные средства на депозитах»

2.5 Займы и кредиты

1. Формирование в бухгалтерском учете информации о полученных кредитах и займах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008) и ПБУ 4/99.

2. Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

3. В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

4. Дополнительные расходы по займам признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

В соответствии с п. 7 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н, расходы на кредиты признаются прочими расходами и не учитываются при формировании стоимости основных средств, даже в случае, когда активы куплены за счет кредитных денег.

5. В целях применения норм ПБУ 15/2008 (п. 7 ПБУ 15/2008, Письмо Минфина России от 19.03.2014 N 07-01-06/11838) 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 24 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1000 000 000 руб.

6. По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств.

7. По займам (кредитам), полученным в общих целях, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма затрат по займам (кредитам), включаемая в стоимость инвестиционного актива, определяется путем умножения ставки капитализации на сумму затрат на данный актив, осуществленных за счет заемных средств.

Ставка капитализации определяется как средневзвешенная ставка процента по займам (кредитам), не погашенным в течение периода, за исключением целевых займов.

В качестве суммы затрат на инвестиционный актив, осуществленных за счет заемных

средств, берется средняя балансовая стоимость инвестиционного актива в течение периода, включающая ранее капитализированные затраты по займам.

Под периодом здесь понимается временной промежуток, начинающийся с наиболее поздней из двух дат: начало капитализации процентов и начало отчетного года и заканчивающийся на отчетную дату.

2.6 Оценочные резервы

1. Резерв по сомнительным долгам.

Резерв создается на основе результатов инвентаризации дебиторской задолженности, проведенной по состоянию на 31 декабря отчетного года. Если в отношении просроченной дебиторской задолженности на отчетную дату имеется уверенность в погашении, то резерв по данному долгу не создается (Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01).

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв. С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

Резерв создается при наличии следующих обстоятельств:

а) нарушены сроки исполнения обязательства должником;

б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;

в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;

г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;

д) удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

Величина резерва определяется экспертным способом по каждому сомнительному долгу в полной сумме задолженности со сроком возникновения более 365 дней.

2.Резерв на оплату предстоящих отпусков

Резерв на оплату предстоящих отпусков создается на дату составления годовой отчетности путем отчислений в него, исходя из сведений о количестве дней неиспользованного отпуска каждого из работников в разрезе их категорий (счетов учета расходов на их оплату труда), среднедневного заработка и предполагаемой сумме расходов на оплату их отпусков, включая страховые взносы с этих расходов.

Резерв создается исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, заработанного работником на конец текущего года.

Для расчета среднедневной зарплаты применяется тот же порядок, который используете при расчете отпускных работнику. В качестве расчетного периода принимается 12 календарных месяцев.

2.7 Признание доходов

Доходы ООО СП «Строитель» подразделяются на:

- доходы от основных видов деятельности;
- прочие доходы (от иных видов деятельности)

Доходами от основных видов деятельности в 2025 году являлась выручка:

- выручка от реализации жилых и нежилых помещений;
- выручка от сдачи помещений в аренду
- выручка от сдачи в аренду спецтехники

Доходы, отличные от доходов от основных видов деятельности, считаются прочими доходами от иных видов деятельности.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Кредиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, включается в доход в сумме, в которой эта задолженность была отражена в бухгалтерском учете Общества.

Для формирования раздельного учета доходов (расходов), полученных (понесенных) от видов деятельности, осуществляемой при исполнении соглашения об осуществлении деятельности, и доходов (расходов), полученных (понесенных) при осуществлении иной деятельности учет ведется на синтетических и аналитических счетах бухгалтерского учета. Все доходы (расходы), полученные (понесенные) ООО СП «Строитель» от деятельности, осуществляемой при исполнении Соглашения № СПВ-518/18 от 14.03.2018года учитываются на счете 90.01.1 «Выручка по видам деятельности СПВ» и 90.02.1 «Себестоимость продаж по видам деятельности СПВ», 90.07.1 «Расходы на продажу по видам деятельности СПВ», 90.08.01 «Управленческие расходы резидента СПВ», 91.02.А «Прочие расходы по деятельности СПВ» (включая внереализационные) в разрезе номенклатурных групп и статей затрат по заявленным видам предпринимательской деятельности попадающих под льготное налогообложение.

2.8 Признание расходов

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходы ООО СП «Строитель» подразделяются на:

- расходы от основных видов деятельности;
- прочие расходы (от иных видов деятельности).

Расходами от основных видов деятельности являются расходы, осуществление которых связано с получением дохода от основных видов деятельности, перечисленных в пункте 2.7.

К расходам по обычным видам деятельности относятся:

- себестоимость;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы.

При формировании расходов по обычным видам деятельности обеспечивается их группировка по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Расходы, отличные от расходов, связанных с основными видами деятельности, считаются прочими расходами от иных видов деятельности.

2.9 Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств учитываются:

- денежные средства в кассе организации;
- денежные средства, размещенные на расчетных счетах;
- денежные средства, размещенные на депозитных счетах в кредитных организациях на срок менее трех месяцев, которые классифицируются в качестве денежных эквивалентов. Доход, полученный от свободно размещенных денежных средств, отражается на счете 91 «Прочие доходы и расходы» (субсчет «проценты от размещения денежных средств в банках»).

2.10 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

2.11 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность за проданные ценности (выполненные работы, оказанные услуги) учитывается в сумме предъявленных покупателям расчетных документов к оплате на основании условий договоров на продажу ценностей (выполнение работ, оказание услуг) независимо от того, получены ли от них деньги за проданные ценности (выполненные работы, оказанные услуги).

Кредиторская задолженность поставщикам и другим кредиторам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договоров. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных запасов, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании приказа генерального директора.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа генерального директора ООО СП «Строитель» и относятся на финансовые результаты в составе прочих доходов.

Штрафы, пени и неустойки, признанные должниками или по которым получены решения суда об их взыскании, а также признанные ООО СП «Строитель» относятся на финансовые результаты в составе прочих доходов и расходов. До момента их получения или уплаты суммы признанных штрафов, пени и неустоек отражаются на соответствующих счетах учета расчетов с дебиторами и кредиторами.

Начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год вступил в действие ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее - ФСБУ 4/2023), согласно которому если у экономического субъекта отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на 12 месяцев после отчетной даты (в частности, заемные средства, кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, связанная с приобретением (созданием) внеоборотных активов), такие обязательства в бухгалтерском балансе отражаются в составе краткосрочных. Из состава дебиторской задолженности по счету исключается задолженность с отсрочкой платежа более 12 месяцев, и данная задолженность признается прочим инвестиционным активом, который отражается в строке 1190 ББ Прочие внеоборотные активы.

3. Изменение сравнительных показателей

При формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, в связи с изменениями, введенными ФСБУ 4/2023, произведен ретроспективный пересчет сравнительных показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023.

Влияние корректировок сравнительных данных бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 представлено в таблице

Таблица.
тыс. руб.

Наименование статьи	Код строки	На 31.12.2024 До корректировки	Сумма коррек-тировки	На 31.12.2024 пос корректировки
1	2	3	4	5
новные средства	1150	510369	(23276)	487093
ивестиционная недвижимость	1160	85547	13870	99417
лог на добавленную имость по приобретенным нностям	1220	15856	38964	54820
биторская задолженность	1230	455467	(132392)	323075
очие оборотные активы	1260	354	(295)	59
очие обязательства	1450	1451	(221)	1230
едиторская задолженность	1520	40194	(11328)	28866
очие краткосрочные язательства	1550	0	11548	11548
очие внеоборотные активы	1190	0	103129	103129

Влияние корректировок сравнительных данных бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 представлено в таблице

Таблица.
тыс. руб.

Наименование статьи	Код строки	На 31.12.2023 до корректировки	Сумма коррек-тировки	На 31.12.2023 после коррек-тировки
1	2	3	4	5
Основные средства	1150	432623	44924	477547
Инвестиционная недвижимость	1160	66680	(894)	67574
Прочие внеоборотные активы	1190	0	29164	29164
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	17284	38782	56066
Дебиторская задолженность	1230	350212	(113763)	236449
Кредиторская задолженность	1520	43420	(11679)	31741
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	55316	55316
Доходы будущих периодов	1530	43637	(43637)	0

4.Основные средства

4.1 Наличие и движение основных средств, (форма разработана на основе Образца, приведенного в Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023)

Наличие и движение основных средств по различным амортизационным группам отражено в таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная (переоцененная)	накопленные амортизация и	поступило	списано	амортизация	обесценение	переоценка	переклассифицировано	первоначальная (переоцен	накопленные амортизация и

		стоимость	обесценение									енная) стоимость	обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	42 958	(21 163)				(3 957)				-	42 958	(25 120)
	За 2024 г.	54 817	(17 590)	80			(3 910)			2140	(338)	42 958	(21 163)
в том числе: Сооружения	За 2025 г.	2 469	(2 317)				(27)				-	2 469	(2 344)
	За 2024 г.	2 469	(2 290)				(27)				-	2 469	(2 317)
Офисное оборудование	За 2025 г.	625	(232)				(145)				-	625	(377)
	За 2024 г.	344	(133)	80			(98)				-	625	(232)
Транспортные средства	За 2025 г.	39 718	(18 614)				(3 785)				-	39 718	(22 399)
	За 2024 г.	39 718	(14 829)				(3 785)				-	39 718	(18 614)
Земельные участки	За 2025 г.	146	-								-	146	-
	За 2024 г.	146	-								-	146	-
Помещение	За 2025 г.		-								-	-	-
	За 2024 г.	2140	(338)							2140	(338)	-	-

Включаются в состав стр.1150 Бухгалтерского баланса

4.2 Наличие и движение прав пользования активами (форма разработана на основе Образца, приведенного в Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023)

В составе активов в форме права пользования Обществом учтен земельный участок, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Бестужева, 33 кадастровый номер 25:28:020013:118 полученный по Договору аренды №28-Ю-23233 от 07.08.2018 года, и учтенный в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	1 949	(610)				(203)				1 949	(813)
	За 2024 г.	1 949	(407)				(203)				1 949	(610)
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	1 949	(610)				(203)				1 949	(813)
	За 2024 г.	1 949	(407)				(203)				1 949	(610)

Включаются в состав стр.1150 Бухгалтерского баланса

4.3 Инвестиционная недвижимость (форма разработана на основе Образца, приведенного в Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023)

В составе активов в форме инвестиционной недвижимости отражена стоимость нежилых

помещений, расположенных по адресу: г. Владивосток, ул. Арсеньева ,2А предоставленных в аренду арендаторам для осуществления ими предпринимательской деятельности отражена в стр.1160 Бухгалтерского баланса

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		
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	103 545	(4 128)	2 783			(1 308)						105 032	(5 437)
	За 2024 г.	70 067	(2 493)	33 479			(1 635)						103 545	(4 128)
в том числе: Помещения	За 2025 г.	103 545	(4 128)	2 783			(1 308)						105 032	(5 437)
	За 2024 г.	70 067	(2 493)	33 479			(1 635)						103 545	4128)

4.4 Амортизируемые и не амортизируемые основные средства (форма разработана на основе Образца, приведенного в Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023)

Перечень амортизируемого и не амортизируемого имущества отражен в таблице:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	117 289	121 068	104 656
в том числе: Сооружения	126	153	179
Офисное оборудование	248	393	211
Транспортные средства	17 320	21 105	24 890
Помещения	-	-	11 802
Инвестиционная недвижимость	99 596	99 417	67 574
Неамортизируемые основные средства - всего	146	146	146
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 Земельные участки	146	146	146

4.5 Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования (форма разработана на основе Образца, приведенного в Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023)

В составе активов Общества в виде основных средств отражена стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Владивосток, ул. Арсеньева ,2А предоставленных в аренду арендаторам для осуществления ими предпринимательской деятельности и предоставленный во временное пользование по договору аренды автомобиль.

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	99 596	111 126	81 061
в том числе: Помещения	99 596	99 417	67 574
Транспортные средства	-	11 708	13 487

4.6 Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости). Форма разработана на основе Образца, приведенного Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023

В составе капитальных вложений в основные средства за 2025,2024 год отражены затраты Общества, связанные со строительством Объекта незавершенного строительства по ул. Бестужева 33, г. Владивосток.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	2 490	-	-	-	-	-	2 490	-
	За 2024 г.	2 490	-	-	-	-	-	2 490	-
в том числе: Оборудование к установке	За 2025 г.	2 490	-	-	-	-	-	2 490	-
	За 2024 г.	2 490	-	-	-	-	-	2 490	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	461 469	-	25 854	-	-	-	487 323	-
	За 2024 г.	436 288	-	25 181	-	-	-	461 469	-
в том числе: Объект незавершенного строительства по ул. Бестужева 33, г. Владивосток	За 2025 г.	461 469	-	25 854	-	-	-	487 323	-
	За 2024 г.	436 288	-	25 181	-	-	-	461 469	-

Включены в состав стр. 1150 Бухгалтерского баланса

Капитальные вложения были сформированы исходя из данных бухгалтерского счета 08.03 в отношении объекта строительства , данных бухгалтерского счета 10.07 П -материалы , переданные подрядчикам на давальческих условиях ,10.08.П -материалы приобретенные для строительства объекта и добавлены авансы выданные поставщикам и подрядчикам при строительстве Объекта незавершенного строительства по ул. Бестужева 33, г. Владивосток, учитываемые на бухгалтерском счете 60.02.

Счет			
Объекты строительства	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
08.03			
Объект незавершенного строительства по ул. Бестужева г. Владивосток РЕЗИДЕНТ (с 25.10.2022)	310 066 791,87	389 323 404,20	432 062 139,96
Итого	**310 066 791,87**	**389 323 404,20**	**432 062 139,96**
Строительные материалы для объекта			
10.07.П	10 086 717,79	35 873 890,46	14 751 989,44
10.08.П	31 534 812,98	6 713 207,65	10 343 238,62
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по строительстве	84 599 621,07	29 558 131,21	30 165 642,02
ИТОГО кап. Вложения	**436 287 943,71**	461 468 633,52	487 323 010,04

Перечень контрагентов, которым были выданы авансы, связанные со строительством Объекта незавершенного строительства по ул. Бестужева 33, г. Владивосток приведен в таблице:

Авансы, выданные поставщикам (подрядчикам), связанные со строительством объекта, расположенного по адресу г. Владивосток, ул. Бестужева 33

№№	Наименование контрагента	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
1	ГРАНАТ ООО	5 000 000,00		
2	ДВ ЭНЕРГОСЕРВИС ООО	20 110 535,02		
3	ДВ-СС" Строит.системы ООО	14,17	916,18	916,18
4	ДЕЛОВЫЕ ЛИНИИ ООО	9,00		
5	МАВИР ДВ ООО	435 000,00	435 000,00	435 000,00
6	МАРТЕН ООО	5 918,06		17 017,32
7	МК-ПРИМОРЬЕ ООО	0,01	1 029,51	
8	МОНТАЖ АЙПИ ГРУПП ООО	3 171 382,00		
9	НТС ГРУПП ООО	8 986 212,29	8 986 212,29	8 986 212,29
10	ОСП ООО	0,49	0,49	0,49
11	ПИК ВОСТОК ООО	750 000,00	750 000,00	750 000,00
12	ПРИМАВТОСТРОЙ ООО	500 000,00		
13	ПРИМСПЕЦСТРОЙ ООО	43 240,40	21 320,40	
14	ПРОМВЕНТИЛЯЦИЯ ООО	14 984 906,62	6 938 275,22	6 938 275,22
15	РУСХИТ ООО	10 347 141,00		
16	СИБГЛАСС ООО	41 406,38		
17	ТС СТАНДАРТПАРК ООО	47 782,00		
18	ЦЕНТУРИОН ООО	20 176 073,63	10 966 922,72	12 299 090,52
19	АРХИТЕКТУРА ООО		500 000,00	
20	ИНТЕРФАС-ДВ ООО		883 942,40	
21	Кисель Алексей Иванович ИП		70 000,00	70 000,00
22	ТЕХРЕГИОН-В ООО		4 512,00	6 012,00
23	ИНОКСС ООО			90 000,00
24	Коробкин Игорь Геннадьевич ИП			900,00
25	КРОН ООО			23 300,00
26	ПОМОЩНИК ДВ ООО			48 915,00
27	Срабян Рафаел Самвелович ИП			500 000,00
28	СТГ ООО			3,00
	ИТОГО:	84 599 621,07	29 558 131,21	30 165 642,02

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений (форма разработана на основе Образца, приведенного в Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023)

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.	625 110	-	-	(1 310)	-	-	-	-	623 800	-
	За 2024 г.	161 100	-	487 498	(23 488)	-	-	-	-	625 110	-
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	625 110	-	-	(1 310)	-	-		-	623 800	-
	За 2024 г.	161 100	-	487 498	(23 488)	-	-	-	-	625 110	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	3 790	(790)	-	-	-	-	3 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	-	3 790	(790)	-	-	-	-	3 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	625 110	-	3 790	(2 100)	-	-	-	-	626 800	-
	За 2024 г.	161 100	-	487 498	(23 488)	-	-	-	-	625 110	-

Размер и движение Долгосрочных финансовых вложений в виде долгосрочных и краткосрочных займов отражен в вышеприведенной таблице. Отражены в стр.1170 Бухгалтерского баланса

Активы в виде Долгосрочных финансовых вложений – это долгосрочные необеспеченные займы, выданные третьим лицам, со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

Активы в виде краткосрочных финансовых вложений – это краткосрочные необеспеченные займы, выданные третьим лицам, со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты. Данные об остатках и движении приведены в таблице и отражены в строке 1240 Бухгалтерского баланса

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов (форма разработана на основе Образца, приведенного в Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023)

В состав запасов в Обществе входят: сырье и материалы, учитываемые на счете 10, за исключением счета 10.07.П и 10.08.П (включаются в стоимость капитальных вложений по

строительству объекта незавершенного строительства) , готовая продукция , товары. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается.

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.	995 211		155 389	(196 609)	-	-	X	X	953 992	-
	За 2024 г.	1 138 354		672 873	(816 016)	-	-	X	X	995 211	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	7 027		39 955	(41 451)	-	-	-	-	5 530	-
	За 2024 г.	44 364		36 334	(73 671)	-	-	-	-	7 027	-
Готовая продукция	За 2025 г.	830 811		12 137	(105 787)	-	-	-	-	737 161	-
	За 2024г.	997 939		89 337	(256 464)	-	-	-	-	830 811	-
Товары	За 2025 г.	157 374		103 298	(49 371)	-	-	-	-	211 300	-
	За 2024 г.	96 052		547 202	(485 881)	-	-	-	-	157 374	-

Запасы отражены в строке 1210 Бухгалтерского баланса

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности (форма разработана на основе Образца, приведенного в Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023, с дополнительно введенными графами):

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одномотчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано			перекласифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
		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			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	323 075		112 786	-	(160 031)				275 829	-
	За 2024 г.	236 449		376 726	-	(290 100)				323 075	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	52 464		13 172	-	(51 178)				14 457	-
	За 2024 г.	136 418		21 017	-	(104 971)				52 464	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	262 762		29 710	-	(52 472)				240 000	-
	За 2024 г.	7 364		352 761	-	(97 363)				262 762	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-		-	-	-				-	-
	За 2024 г.	86 950		-	-	(86 950)				-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	7 849		13 016	-	(2)				20 863	-
	За 2024 г.	5 716		2 948	-	(815)				7 849	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-		56 888	-	(56 378)				510	-
	За 2024 г.	-		-	-	-				-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-		-	-	-				-	-
	За 2024 г.	1		-	-	(1)				-	-
Итого	За 2025 г.	323 075		112 786	-	(160 031)			X	275 829	-
	За 2024 г.	236 449		376 726	-	(290 100)			X	323 075	-

Резерв по сомнительным долгам в 2025 году не создавался.

Из состава дебиторской задолженности по бухгалтерскому счету 62.02 исключена задолженность с отсрочкой платежа более 12 месяцев. Данная задолженность признана инвестиционным активом, отраженным в строке 1190 Бухгалтерского баланса Прочие внеоборотные активы.

ООО "АкваСтрой"	на 31.12.2024	на 31.12.2025	на 31.12.2023
ДКП Б/Н от 31.07.2023	103 129 221,65	126939345,35,	29163761,55

Общий размер дебиторской задолженности отражен в стр. 1230 Бухгалтерского баланса

8.Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств и их эквивалентов отраженных по строке 1250 Бухгалтерского баланса учитываются:

Наименование статьи	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	2	3	4
Всего денежных средств и денежных эквивалентов в составе бухгалтерского баланса	**1008472**	**659592**	**689255**
в том числе:			
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банках	38272	10927	23735
Денежные средства на депозитных счетах (краткосрочные депозиты)	970200	648665	665520

9.Прочие активы

9.1 Налог на добавленную стоимость, отраженный по строке 1220 Бухгалтерского баланса

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	2	3	4
Всего	**5212**	**5482**	**56066**
в том числе:			
НДС по приобретенным МПЗ	1952	1554	9606
НДС по приобретенным услугам	228	54	6957
НДС по приобретенным МПЗ при строительстве	3237	3922	39503

9.2 Прочие внеоборотные активы.

В связи с изменениями, введенными ФСБУ 4/2023, в строке 1190 Бухгалтерского баланса в составе прочих внеоборотных активов учтена дебиторская задолженность с рассрочкой платежа с более 12 месяцев (свыше операционного цикла) по Договору купли- продажи от 31.07.2023 г. с ООО «АкваСтрой» (См. п.7 пояснений)

9.3 Прочие оборотные активы.

В строке 1260 Бухгалтерского баланса отражены прочие оборотные активы в составе:

Оборотные активы	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	2	3	4
Оборотные активы - всего	**745**	**59**	**40**
в том числе:			
Расходы будущих периодов	745	59	40

10.Капитал

10.1 Уставный капитал.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 составил 150 940 тысяч рублей, в том числе оплаченный - 150 940 тысяч рублей отражен в стр.1310 Бухгалтерского баланса

Сведения об участниках / **учредителях юридического лица**

1.ОГАНЕСЯН АРУТЮН ГРИГОРЬЕВИЧ, ИНН 250202675194 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 2182536340853 13.04.2018

Номинальная стоимость доли (в рублях) 26 129 000

Размер доли (в процентах) 17.31

2.ОГАНЕСЯН СЕЙРАН АРТАВАЗДОВИЧ ИНН ИНН 250203995084

ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения: 2202500318140 28.05.2020

Номинальная стоимость доли (в рублях) 124 811 000

Размер доли (в процентах) 82.69

10.2 Добавочный капитал (без накопленной дооценки) отражен в строке 1350 Бухгалтерского баланса

Добавочный капитал по состоянию на 31.12.2025 ,31.12.2024, 31.12.2023 составлял 33 989 тысяч рублей. Добавочный капитал образован за счет предоставленной безвозмездной финансовой помощи учредителя- Оганесян С.А.

10.3 Нераспределенная прибыль.

Информация о нераспределенной прибыли отражена в строке 1370 Бухгалтерского баланса

Капитал	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	2	3	4
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3424600	3120932	2581842

За период 2023,2024,2025 годов дивиденды участникам Общества не начислялись и не выплачивались.

11. Долгосрочные обязательства

11.1 В строке 1450 Бухгалтерского баланса отражены Прочие долгосрочные обязательства в виде обязательств по аренде земельного участка сроком более 12 месяцев.

Долгосрочные обязательства	**На 31.12.2025**	**На 31.12.2024**		**На 31.12.2023**
1	**2**	**3**		**4**
Прочие долгосрочные обязательства	**1034**	**1230**		**1391**
	в том числе:			
Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)	1034	1230		1391

12.Краткосрочные обязательства

12.1 Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Размер обязательства в виде кредиторской задолженности отражен в строке 1520 Бухгалтерского баланса

Наличие и движение обязательств (форма разработана на основе Образца, приведенного в Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023, с дополнительно введенными графами) 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		переклас сифицир овано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	40 414	38 179	-	(34 818)	-	-	43 776
	За 2024 г.	87 057	90 277	-	(131 885)	(5 035)	-	40 414
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	17 622	32 003	-	(11 478)	-	-	38 147
	За 2024 г.	24 925	18 654	-	(20 922)	(5 035)	-	17 622
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	2 774	6 176	-	(7 247)	-	-	1 704
	За 2024 г.	4 773	1	-	(2 000)	-	-	2 774
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	11 548	-	-	(7 623)	-	-	3 925
	За 2024 г.	55 316	-	-	(43 768)	-	-	11 548
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	243	-	-	(243)	-	-	-
	За 2024 г	-	243	-	-	-	-	243
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	2	-	-	(2)	-	-	-
	За 2024 г.	-	2	-	-	-	-	2
Задолженность по налогам	За 2025 г.	8 224	-	-	(8 224)	-	-	-
	За 2024 г.	2 043	71 377	-	(65 195)	-	-	8 224
Итого	За 2025 г.	41 644	38 179	-	(35 014)	-	-	44 810
	За 2024 г.	88 448	90 277	-	(132 046)	(5 035)	-	41 644

12.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств).

По состоянию на 31.12.2025,31.12.2024,31.122023 года и Общества имелись просроченные обязательства перед покупателями:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	1 702	2 774	4 773
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	1 702	2 774	4 773

12.3. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства отражены в строке 1540 Бухгалтерского баланса и состоят из:

	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	1 274	806	-	469
	За 2024 г.	330	600	930	-	-
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	1 274	806	-	469
	За 2024 г.	330	600	930	-	-

ООО СП «Строитель» создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) и дополнительных отпусков, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты.

13 Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от обычной (основной) деятельности в разрезе видов доходов за 2025 и 2024 годы представлена в таблице

Виды доходов от обычных видов деятельности	За 2025 год	За 2024 год
1	2	3
Всего выручка (строка 2110 Отчета о финансовых результатах)	**367599**	**776402**
в том числе:		
Выручка от реализации недвижимости	350204	680509
Выручка от аренды	17395	11293
Выручка от реализации недвижимости по ДДУ		84600

14.Расходы по обычным видам деятельности

14.1 Расходы по обычным видам деятельности за 2025 и 2024 годы в разрезе элементов затрат представлены в таблице:

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
1	2	3
Всего расходы по обычным видам деятельности (строки 2120,2210, 2220 Отчета о финансовых результатах)	(169949)	(320362)
Материальные затраты	(143044)	(300109)
в том числе:		
Себестоимость продаж (недвижимости)	(116920)	(274688)
Коммунальные и эксплуатационные услуги	(25725)	(24835)
Списание малоценного имущества	(399)	(586)
Отчисления на социальные нужды	(950)	(560)
Амортизация основных средств	(2813)	(2754)
Затраты на оплату труда	(11595)	(7415)
Прочие затраты	(11547)	(9524)

15.Прочие доходы и расходы

15.1 Информация о процентах к получению за 2025 и 2024 годы представлена в таблице:

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
1	2	3
Всего проценты к получению (строка 2320)	164894	**102575**
в том числе:		
Проценты по депозитным счетам	156646	99587
Прочие проценты к получению по договорам займа	6248	2988

15.2 Информация о прочих доходах за 2025 и 2024 годы в разрезе статей представлена в таблице:

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
1	2	3
Всего прочие доходы (строка 2340)	**15678**	**24838**
в том числе:		
Штрафные санкции за нарушение условий договора	5269	1844
Списание кредиторской задолженности	4	5035
Исправительные записи	41	-
Доход от сдачи в аренду движимого имущества	18	222
Прочие доходы	9	34
Доход от реализации прочего имущества	10337	17703

15.3 Информация о прочих расходах за 2025 и 2024 годы в разрезе статей представлена в таблице:

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
1	2	3
Всего прочие расходы (строка 2350)	**(33313)**	**(19593)**
в том числе'.		
Амортизация	(1630)	
Расходы по банковскому обслуживанию, в том числе расходы по аккредитивам	(700)	(305)
Имущественные налоги	(2555)	(3024)
Дополнительные работы на эксплуатационной фазе	(8415)	(2609)
Помощь СВО, участникам СВО и членам их семей	(9736)	(28)
Прочие расходы	(10277)	(13627)

16 Налог на прибыль Общества, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Текущий налог на прибыль за 2025 и 2024 годы соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Показатель	2025	2024
1	2	3
Прибыль до налогообложения (строка 2300 Отчета о финансовых результатах)	**344909**	**563860**
Текущий налог на прибыль	(42763)	(24771)
Отложенный налог на прибыль	1522	
Итого налог на прибыль (строка 2410 Отчета о финансовых результатах)	**(41242)**	**(24771)**
Чистая прибыль(убыток) (строка 2400 Отчета о финансовых результатах)	**303667**	**539089**

Текущий налог на прибыль за 2025 год, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации по ставке 25%, составил 42763 тысяч рублей от иной деятельности, не связанной с видами деятельности, заявленными в соглашении резидента СПВ.

ООО СП «Строитель» -резидент СПВ применяет налоговую ставку, предусмотренную пунктом 1.8 статьи 284 Налогового Кодекса РФ , в отношении прибыли, полученной от основной деятельности, осуществляемой при исполнении соглашения об осуществлении деятельности согласно пункту 3 статьи 284.4 Налогового Кодекса РФ .

ООО СП «Строитель» использует льготу по налогу на прибыль в размере 0 % в краевой бюджет и федеральный бюджет , как организация, имеющая статус резидента свободного порта Владивосток в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 212-ФЗ "О свободном порте Владивосток" и Закону Приморского края №330-КЗ от 19.12.2013 года и применяет ее только в отношении прибыли, полученной от деятельности, осуществляемой при исполнении Соглашения№ СПВ-518/18 от 14.03.2018 года в порядке, предусмотренном требованиям пункта 1 статьи 284.4 настоящего Кодекса и пункта 3 статьи 284.4 Налогового Кодекса РФ (Внесен Федеральным Законом №374-ФЗ от 23.11.2020 года и действует с 01.01.2021 года)

17 Вознаграждение основному управленческому персоналу

В течение 2025 года ООО СП «Строитель» выплатило краткосрочное вознаграждение ключевому управленческому персоналу Общества это сотрудники, осуществляющие руководство, планирование, контроль и организацию работы предприятия. Перечень лиц, относящихся к основному управленческому персоналу: генеральный директор, заместитель генерального директора по правовым вопросам, заместитель генерального директора по строительству, заместитель генерального директора по финансам, главный бухгалтер.

Краткосрочное Вознаграждение, причитающееся управленческому персоналу за 2025 год, составило 5207 тыс. рублей, оплата ежегодного отпуска за работу в отчетном периоде -385 тыс. рублей, налог на доходы по управленческому персоналу составил 425 тыс. рублей, размер отчислений страховых взносов составил 385 тыс. рублей. Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и прочих платежей в пользу основного управленческого персонала не производилась

18.Перечень связанных сторон

18.1 Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Оганесян Сейран Артаваздович,

Оганесян Арутюн Григорьевич

Бенефициарный владелец - (ст. 6.1 Федерального закона № 115-ФЗ от 07.08.2001г)- Оганесян Сейран Артаваздович – доля в уставном капитале компании 82,69%.

Оганесян Арутюн Григорьевич — доля в уставном капитале компании 17,31%

Связанными лицами с ООО СП «Строитель» являются следующие юридические лица:

- ООО «АкваСтрой», ОГРН 1062502006049.

ООО СП «Строитель» и ООО «АкваСтрой» контролируются (в отношении них имеется существенное влияние) одного и того же физического лица Оганесян Арутюна Григорьевича, имеющего существенное влияние над ООО СП «Строитель» в силу владения долей 17,31 % в уставном капитале ООО СП «Строитель», и контролирующего ООО «АкваСтрой» в силу владения долей 100 % в уставном капитале ООО «АкваСтрой».

- ООО Управляющая компания «Аквамарин», ОГРН 1162536056561.

ООО СП «Строитель» и ООО УК «Аквамарин» контролируются (в отношении них имеется существенное влияние) одного и того же физического лица Оганесян Арутюна Григорьевича, имеющего существенное влияние над ООО СП «Строитель» в силу владения долей 17,31 % в уставном капитале ООО СП «Строитель», и контролирующего ООО УК «Аквамарин» в силу владения долей 100 % в уставном капитале ООО УК «Аквамарин».

18.2 Операции со связанными сторонами, произведенные в 2025 году (в тыс. рублях):

АКВАМАРИН ООО УК	
Договор аренды №1 от 19.03.2021	723
Договор аренды №2 от 01.01.2022	4 481
Договор аренды №б/н от 01.09.2025	278
Договор управления многофункциональным комплексом № АКМ - 02 от 01.07.2021 г.	11 099

АКВАСТРОЙ ООО	
ДКП Б/Н от 31.07.2023	23 810
Договор №1 аренды спец техники без экипажа от 01.07.2021	3 840
Договор аренды от 01.05.2022	5

18.3 Состояние расчетов со связанными сторонами на отчетную дату 31.12.2025

Кредиторская задолженность Общества (тыс. рублей):

АКВАМАРИН ООО УК	
Договор управления многофункциональным комплексом № АКМ - 02 от 01.07.2021 г.	15 350

Дебиторская задолженность перед Обществом (тыс. Рублей):

АКВАСТРОЙ ООО	
Договор целевого займа от 02.12.2024	83 100
Договор целевого займа от 27.10.2023	350 000
Договор займа от 01.07.2022	37 000
Договор займа от 06.10.2025	
Договор займа от 17.03.2022	80 000

ДКП Б/Н от 31.07.2023	126 939
Договор №1 аренды спец техники без экипажа от 01.07.2021	9 841
Договор аренды от 01.05.2022	480
Основной	39

19.События после отчетной даты

В отношении Общества Межрайонной ИФНС России N 12 по Приморскому краю была проведена выездная налоговая проверка по всем налогам и сборам за период с 2021-2023 год по всем налогам и сборам. По результатам проверки был составлен АКТ № 12 от 21.07.2025. Данным актом организации дополнительно начислено в бюджет 926 503 064руб., в том числе:

- налог на прибыль в сумме 646 543 583 руб.,
- НДС – 48 521 484 руб.
- страховые взносы – 2 394 946 руб.
- налог на имущество – 78 556 370 руб.,

Кроме того, общество привлечено к налоговой ответственности в виде штрафов на общую сумму – 150 566 682 руб.

Данное обстоятельство послужило основанием для обращения в Арбитражный суд Приморского края с исковым заявлением и жалобой в ФНС России.

2. Межрайонной ИФНС России N 12 по Приморскому краю (далее по тексту- МИФНС России №12 по Приморскому краю, Инспекция, налоговый орган,) в отношении ООО СП «СТРОИТЕЛЬ» была проведена камеральная налоговая проверка декларации по налогу на прибыль за 2024 по итогам которой составлен акт от 09.07.2025 N 4811.

Данным актом организации дополнительно начислено в бюджет 104122028руб., в том числе:

- налог на прибыль в сумме 86 768 357 руб.,

Кроме того, общество привлечено к налоговой ответственности в виде штрафов на общую сумму – 17 353 671 рублей.

На дату подписания настоящей отчетности Решением № 2500-2026/000101/И от 12.03.2026 по апелляционной жалобе Управление оставило Решение Инспекции №6243 от 15.12.2025 на Акт камеральной налоговой проверки декларации по налогу на прибыль за 2024 год № 4811 от 09.07.2025 г. без изменений, а жалобу без удовлетворения.

Общество планирует в апреле обратиться в Арбитражный суд Приморского края с исковым заявлением и жалобой в ФНС России.

20. Судебные разбирательства:

На отчетную дату Общество имеет незавершенные судебные разбирательств, которые способны существенно повлиять на финансовое положение вплоть до банкротства компании

1.Дело № А51-1088/2026

Межрайонной ИФНС России N 12 по Приморскому краю (далее по тексту- МИФНС России №12 по Приморскому краю, Инспекция, налоговый орган, ответчик) в отношении ООО СП «СТРОИТЕЛЬ» проведена выездная налоговая проверка по всем налогам и сборам за период с 01.01.2021 по 31.12.2023г., по результатам которой было вынесено Решение от 11.09.2025 №13 о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения, в соответствии с которым Обществу дополнительно в бюджет 926 399 856,10 руб. (в том числе налоги - 775 833 174, 25 руб., штрафы - 150 566 681,85 руб.

ООО СП «СТРОИТЕЛЬ» не согласившись с решением №13 от 11.09.2025г. «О привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения», посчитав его необоснованным и нарушающим права и законные интересы Общества, направило свою апелляционную жалобу в Управление ФНС России по Приморскому краю.

Решением по апелляционной жалобе № 2500-2026/000002/И от 12.01.2026 Управление оставило Решение Инспекции №13 от 11.09.2025 без изменений, а жалобу без удовлетворения.

Данное обстоятельство послужило основанием для обращения в Арбитражный суд Приморского края с исковым заявлением.

Определением Арбитражного Суда Приморского края от 28.01.2026 дело № А51-1088/2026 исковое заявление Общества принято к производству, предварительное слушание назначено на 18 марта 2026г. в 15-00, кабинет 502, судья Кирильченко М.С.

Налоговым органом в адрес истца был направлен отзыв на исковое заявление. «18» марта состоялось предварительное слушание. Следующее слушание по делу № А51-1088/2026 назначено на 29.04.2026 г.

2. Дело № А51-20413/2023 г.

ООО «Компания по развитию недвижимости «Цзюньлянь» (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с исковым заявлением к ООО СП «Строитель» (далее – ответчик) об устранении недостатков по гарантии, связанных с установкой централизованной системы кондиционирования.

Истцом заявлены требования в рамках Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

06.03.2026 Арбитражным судом Приморского края (мотивированное решение изготовлено **23.03.2026) вынесено решение:** Обязать ООО СП «Строитель» (ИНН 2502024834, ОГРН 1022500535067) устранить в течение 100 рабочих дней с даты вступления решения суда в законную силу недостатки установки и монтажа оборудования централизованной внутридомовой системы кондиционирования Multi V, предусмотренного рабочей документацией «Кондиционирование» «Многофункциональный комплекс «Аквамарин» в районе бухты Федорова в г. Владивостоке I этап. Жилой дом №1 (блок секции № 1, 2). Кондиционирование.

Взыскивать с ООО СП «Строитель» (ИНН 2502024834, ОГРН 1022500535067) в пользу ООО «Компания по развитию недвижимости «Цзюньлянь» 15 А51-20413/2023 (ИНН 2540147040, ОГРН 1082540007747) судебную неустойку в размере 5 000 рублей 00 копеек за первый месяц просрочки его исполнения, 10 000 рублей 00 копеек за второй месяц просрочки исполнения, 250 000 рублей 00 копеек за третий месяц просрочки исполнения и так далее по прогрессивной шкале с шагом по 5 000 рублей 00 копеек по дату фактического исполнения судебного акта. В удовлетворении остальной части требований отказать. Взыскать с ООО СП «Строитель» в пользу ООО «Компания по развитию недвижимости «Цзюньлянь» 6 000 руб. государственной пошлины.

В настоящее время ООО СП «Строитель» занимается подготовкой апелляционной жалобы в Пятый апелляционный арбитражный суд для обжалования вынесенного решения.

3. Дело № А51-10323/2023 г.

Администрация города Владивостока, Управление градостроительства администрации города Владивостока и Управление муниципальной собственности города Владивостока обратились в суд с исковым заявлением к обществу с ООО СП «Строитель»:

- о признании самовольной постройкой огнестойкое строящееся здание площадью застройки 1188 кв.м, переменной этажности 4-8 этажей, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 25:28:020018:118, площадью 2460+/-17 кв.м, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание сохранностью 1,8 %. Почтовый адрес ориентира: г. Владивосток, ул. Бестужева, д. 33;

- о возложении обязанности снести посредством демонтажа указанную самовольную постройку и освободить земельный участок с кадастровым номером 25:28:020018:118 от материалов демонтажа в месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу за свой счет.

ООО СП «Строитель» подало встречное исковое заявление к администрации города Владивостока, управлению градостроительства администрации города Владивостока, управлению муниципальной собственности г. Владивостока о признании права собственности на объект незавершенного строительства: «Закрытая многоэтажная автомобильная стоянка по ул. Бестужева в г. Владивосток, площадью застройки 1188 кв.м», расположенном на земельном участке с кадастровым номером №25:28:020018:118 площадью 2460/-17 кв.м, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание сохранностью 1,8 %. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Бестужева, д.33.

По делу проведены 2 экспертизы: Экспертиза ООО «ИНСТОР» от 27.12.2023 № 53-2023 и Экспертиза ФБУ Читинская ЛСЭ Минюста России от 25.07.2025 № 172/5-3-25, 173/5-3-25, согласно которым спорный объект соответствует установленным требованиям, сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, при этом находится на земельном участке, предоставленном ООО СП «Строитель» в аренду, с соответствующим разрешенным видом использования.

11.03.2026 Арбитражным судом Приморского края вынесено решение, которым удовлетворены первоначальные требования в полном объеме, в удовлетворении встречных требований – отказано.

На момент подписания настоящей отчетности ООО СП «Строитель» занимается подготовкой апелляционной жалобы в Пятый апелляционный арбитражный суд для обжалования вынесенного решения.

21 Деятельность резидента свободного порта Владивосток

В рамках реализации Инвестиционного проекта по строительству «Многофункционального комплекса «Аквамарин» и дальнейшей организацией бизнеса по сдаче строительной техники и нежилых помещений в аренду, реализацией жилых и нежилых помещений, предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток / на территории опережающего социально-экономического развития № СПВ-518/18 от 14.03.2018года ООО СП «Строитель» по состоянию на 31.12.2025 находится в эксплуатационной стадии проекта и осуществляет деятельность по сдаче строительной техники и нежилых помещений в аренду, реализацию жилых и нежилых помещений в ЖК «Аквамарин». Осуществленный объем инвестиций в проект по состоянию на 31.12.2025 г.- 4037929,5 тысяч рублей, в том числе капитальных вложений в проект составляет 17500,0 тысяч рублей. В рамках всего периода реализации проекта по состоянию на 31.12.2025 количество создаваемых новых рабочих мест-25 единиц, количество трудоустроенных работников - 9 человек

«25» октября 2022 года между ООО СП «Строитель» и АО «Корпорация развития Дольнего Востока и Арктики» было подписано Дополнительное соглашение №6 к Соглашению № СПВ-518/18 от 14.03.2018года в котором предусмотрено реализация нового инвестиционного проекта по строительству «Общественно-делового центра с парковочными местами по улице Бестужева в г. Владивостоке» с общей суммой инвестиций -623.267тыс. рублей и количеством создаваемых новых рабочих мест-15 единиц. Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2025 г. капитальных вложений в проект составляет 430 ,8 тысяч рублей, сумма освоенных капитальных вложений - 430,8 тысяч рублей.

На дату подписания настоящей отчетности ведется судебное разбирательство **Дело № А51-10323/2023 г.** по иску Администрации города Владивостока, Управление градостроительства администрации города Владивостока и Управление муниципальной собственности города Владивостока к ООО СП «Строитель» о признании самовольной постройкой огнестойкое строящееся здание площадью застройки 1188 кв.м, переменной этажности 4-8 этажей, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 25:28:020018:118, площадью 2460+/-17 кв.м, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание сохранностью 1,8 %. Почтовый адрес ориентира: г. Владивосток, ул. Бестужева, д. 33;

22.Информация о прекращение деятельности.

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

Генеральный директор ООО СП «Строитель» (С.В. Малафеев)

«30» марта 2026 года