

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общество с ограниченной ответственностью "СЗ "НО"" за 2025 год,
включая основные положения учетной политики**

1. Общие сведения

Основным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью "СЗ "НО"" (далее по тексту «Общество») является деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 41.20), а именно, Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Общество зарегистрировано по адресу: 197198, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Чкаловское, ул Ждановская, д. 29, литера А, помещ. 7-Н, часть 7-2. Почтовый адрес Общества: 197198, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Чкаловское, ул Ждановская, д. 29, литера А, помещ. 7-Н, часть 7-2. Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7813683780 КПП 781301001. Численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2025 составляет 5 человек.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор Кравцова А.В. (Решение №1/2024 от 28.10.2024) на срок в соответствии с Уставом общества.

Бенефициарными владельцами Общества являются:

- Панфилова Лариса Анатольевна, владеющая 15% доли в УК Общества
- Кравцов Александр Валерьевич, владеющий 15% доли в УК Общества
- Носов Сергей Олегович, владеющий 15% доли в УК Общества

Ответственность за организацию внутреннего контроля несёт генеральный директор.

Критерием существенности, выбранным Обществом, является сумма свыше 7% величины активов.

В 2025 г. Общество осуществляло строительство жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Улица Перевозная улица, дом 1, литера Б; Санкт-Петербург, Перевозная улица, дом 1, литера В (кадастровый номер 78:32:0001005:7, 78:32:0001005:6).

Отчётным периодом является период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Подготовленная Обществом бухгалтерская отчетность дает представление об имущественном и финансовом положении организации, о его изменениях, а также финансовых результатах его деятельности.

Финансовые показатели для анализа за отчетный и предшествующие отчетному годы являются сопоставимыми.

2. . Общая информация по бухгалтерской отчетности и учетной политике

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность за 2025 год была подготовлена в соответствии с федеральным и отраслевыми стандартами и основывалась на следующих документах:

- Федеральный Закон от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.10 г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34Н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организаций в РФ»;
- Положения по бухгалтерскому учету №№ ПБУ 1/2008 – ПБУ 24/2011;
- Федеральными стандартами бухгалтерского учета №№ ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»; ФСБУ 5/2019 «Запасы»; ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»; ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»; ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»
- Письмо Минфина РФ от 30.12.1993 г. № 160 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций»
- Концептуальными основами представления финансовой отчетности и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

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

Денежные потоки отражены в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов на основании ПБУ 23/2011.

Числовые показатели платежей поставщикам/подрядчикам за материалы, работы, услуги в отчете о движении денежных средств включают суммы НДС в связи с преимущественно не облагаемой НДС деятельностью компании.

В соответствии с Учетной политики Общество формирует оценочные обязательства, связанные с предстоящей оплатой отпусков.

Финансовый результат по окончании строительства (экономия/перерасход) рассчитывается в целом по объекту недвижимости (многоквартирный дом, многофункциональный жилой комплекс, паркинг и т.д.) на дату акта приема-передачи помещений.

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончанием финансового года, Общество провело инвентаризацию статей баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года. По результатам инвентаризации не выявлено расхождений по статьям баланса и данными бухгалтерского учета и отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Признание доходов

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

Основными (обычными) видами деятельности организации являются деятельность застройщика в соответствии с законодательством РФ (к данному виду деятельности относятся доходы по всем сделкам, направленным на отчуждение на возмездной основе прав на помещения в строящихся объектах - по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, договорам купли-продажи).

Учет доходов ведется по видам деятельности в соответствии со справочником видов деятельности, при этом обособленно выделяются доходы от реализации покупных объектов недвижимости; от реализации объектов, являющихся готовой продукцией; доходы от сдачи собственного недвижимого имущества в аренду; доходы (экономия) по инвестиционным договорам. Остальные доходы признаются прочими и учитываются на счете «Прочие доходы».

Момент возникновения доходов в бухгалтерском учете:

- доходы по сделкам, направленным на отчуждение недвижимости, принадлежащей организации - дата регистрации права собственности за покупателем (приобретателем).

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

Доходы от сдачи имущества в субаренду, учитываются в составе прочих.

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

Признание расходов

Расходы Общества, связанные с получением доходов, учитываются в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В отчете о финансовых результатах Общество признает расходы с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов). Таким образом, до наступления периода, в

котором выполняются критерии признания доходов, расходы учитываются Обществом в составе активов, так как представляют собою себестоимость услуги, которая не оказана потребителю.

Расходы на продажу и содержание объектов недвижимости, находящихся в собственности организации, предназначенных для продажи, до момента их реализации учитываются в составе расходов на продажу (счет 44).

Расходы на создание, обслуживание и содержание сайтов, предназначенных для рекламы конкретного инвестиционного проекта, учитываются в составе расходов на рекламу (собственных расходов застройщика).

Коммерческими расходами, являются следующие расходы Общества: реклама, комиссии агентствам.

Расходы, накапливаемые на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика», квалифицируются как расходы застройщика, носят характер незавершенного производства и подлежат признанию в периоде формирования доходов от деятельности застройщика.

3. Основные средства

- Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя из суммы фактических затрат организации на их приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

- Объекты недвижимости, приобретенные по договору купли-продажи, принимаются к учету в качестве основных средств (если данный объект обладает признаками, установленными п.4 ФСБУ 6/2020), на дату акта приема-передачи от продавца.

- Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к учету на дату подачи документов на государственную регистрацию. Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия к балансовому учету в качестве основных средств.

- При возникновении затрат, относящихся к приобретению одновременно нескольких объектов основных средств, в случае невозможности четко разделить пообъектно стоимость таких затрат, данные затраты распределяются на стоимость объектов основных средств пропорционально их стоимости на момент возникновения затрат.

- Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации, но не выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком по определению рыночной стоимости имущества (если иное не установлено федеральным законом).

- Ежемесячно производится начисление амортизации по основным средствам линейным способом в течение срока их полезного использования. Определение срока полезного использования определяется комиссией, утвержденной руководителем с применением нижнего предела, предусмотренного нормами положения Постановления Правительства РФ от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (с изменениями и дополнениями).

- При невозможности отнесения объекта основного средства к определенной группе ОС постоянно созданная и утвержденная руководителем комиссия определяет срок полезного использования, исходя из технических характеристик объекта и планируемым сроком его использования.

- По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на число месяцев эксплуатации данного имущества у предыдущих собственников.

- Активы стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ (п.5 ФСБУ 6/2020). Их стоимость переносится на затраты при принятии к учету. Контроль за их хранением и движением ведется на забалансовом счете МЦО4.

- Временные сооружения, которые будут использоваться при строительстве и предусмотренные сметной документацией на строительство, учитываются в составе основных средств в течение всего периода строительства.

- Затраты на проведение ремонтов основных средств признаются расходами отчетного периода, в котором они имели место. Резерв на ремонт основных средств не создается.

- После изменения первоначальной стоимости объекта основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации или частичной ликвидации в случае, если изменение характеристик основного средства не привело к изменению срока его полезного использования, определяется новая величина ежемесячных амортизационных отчислений.

- В том случае, если изменение первоначальной стоимости объекта основного средства привело к изменению его срока полезного использования, Организация определяет срок, в течение которого подлежит начислению амортизация по этому объекту. Срок определяется как разность между количеством месяцев нового срока полезного использования и количеством месяцев, в течение которых осуществлялось начисление амортизации по этому объекту (включая месяц, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта).

- Начисление амортизации, исходя из величины амортизационных отчислений, начинается с месяца, следующего за месяцем изменения стоимости основного средства

- Полученные в аренду ОС учитываются за балансом по счету 001, в оценке, принятой в договоре аренды. В случае отсутствия оценки в договоре, ОС учитываются по стоимости, определенной исходя из годовой суммы аренды по договору аренды.

- Объекты основных средств не подлежат переоценке.

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе основных средств Общества учитываются нежилые помещения и платформа для создания мультимедийного контента, находящиеся на объекте строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Улица Перевозная улица, дом 1, литера Б; Санкт-Петербург, Перевозная улица, дом 1, литера В.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в Разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4. Нематериальные активы

Приобретаемые Организацией активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве нематериальных при одновременном выполнении условий, установленных п. 4 ФСБУ 14/2022.

Нематериальные активы учитываются по стоимости приобретения и создания, включающие затраты, производимые предприятием до момента передачи объекта в эксплуатацию.

Амортизация нематериальных активов начисляется ежемесячно линейным способом исходя из норм, исчисленных на основе срока их полезного использования.

По состоянию на 31.12.2025 г. нематериальные активы отсутствуют.

Информация о наличии и движении нематериальных активов раскрыта в Разделе 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов Общество учитывает затраты капитального характера в строительство объектов недвижимости, возводимых за счёт средств, привлекаемых в качестве целевых заимствований, по договорам купли-продажи и инвестиционным договорам. По состоянию на 31.12.2025 объем капитальных вложений в объект инвестиционного строительства, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Улица Перевозная улица, дом 1, литера Б; Санкт-Петербург, Перевозная улица, дом 1, литера В, составил 9 903 822 тыс. руб.

6. Запасы

В составе запасов Общество учитывает:

- текущие расходы Общества, формирующие себестоимость услуг застройщика, покрываемые суммой вознаграждения, которая определяется по окончании строительства;
- запасы стройматериалов;
- прочие запасы для обеспечения деятельности Общества;
- готовую продукцию в виде сформированной себестоимости строительства отдельных помещений, предполагаемых к реализации по договорам купли-продажи.

Учёт запасов, предназначенных для осуществления Обществом текущей деятельности, осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утверждённым Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н. Организация применяет ФСБУ 5/2019 начиная с 01 января 2021 года перспективно.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов. Не считается затратами предварительная оплата поставщику

(подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, в частности:

- суммы, уплаченные или подлежащие оплате в соответствии с договором поставщику (продавцу, подрядчику);
- затраты по доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в состав инвестиционного актива;
- иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

При отпуске, отгрузке, списании запасов оценка производится по средней себестоимости. Указанный метод предполагает расчет себестоимости единицы учета запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода (месяц) и поступивших запасов в течение данного периода.

Спецодежда принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью спецодежды, приобретенной за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов.

Производится единовременное списание стоимости специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи, не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета затрат в момент ее передачи сотрудникам организации. Учет переданной в эксплуатацию спецодежды ведется на забалансовом счете МЦО2.

Специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование и специальная одежда учитываются в составе средств в обороте.

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

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

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

7. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, имущественные паи в ГСК;
- займы, предоставленные другим организациям;
- долговые ценные бумаги (вексель)

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а также вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитных организациях, осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

При наличии условий устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений Обществом образуется резерв под обесценение финансовых вложений на разницу между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов развернуто. Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

По срокам обращения (погашения) финансовые вложения подразделяются на долгосрочные (срок погашения более 12 месяцев) и краткосрочные (срок погашения не превышает 12 месяцев) и отражаются в соответствующих разделах бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2025 г. финансовые вложения отсутствуют.

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

8. Дебиторская задолженность

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

- авансы, выданные поставщикам/подрядчикам в соответствии с договорными обязательствами в сумме 587 648 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями в сумме 3 540 тыс. руб.
- задолженность инвесторов по оплате цены договора – 0 тыс. руб.;
- прочая дебиторская задолженность – 14 454 тыс. руб.

На 31.12.2025 дебиторская задолженность является краткосрочной в связи с тем, что предполагается её погашение в течение 2026 года.

Информация по наличию и движению дебиторской задолженности в течение 2025 года раскрыта в Разделе 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

В соответствии с пп.2 п.5 Учетной политики для целей бухгалтерского учета - денежные средства, размещенные на депозитные счета на срок не более четырех месяцев, учитываются в составе денежных средств и денежных эквивалентов. По состоянию на 31.12.25 на депозитных счетах денежные средства отсутствуют.

10. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составляет 667 000 тыс. руб. В 2025 г. его величина не менялась.

Нераспределенная прибыль

По итогам деятельности за 2025 год Обществом получена чистая прибыль/убыток в размере 0 тыс. руб. Размер нераспределенной прибыли/убытка на 31.12.2025 г. составил 0 тыс. руб.

11. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Налог на прибыль формируется в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 19.11.2002г. №114н. (в ред. Приказов Минфина РФ от 11.02.2008 N 23н, от 25.10.2010 N 132н, от 24.12.2010 N 186н).

По итогам работы за 2025 г. у Общества отсутствует налог на прибыль, в связи с тем, что сдача объекта строительства жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Улица Перевозная улица, дом 1, литера Б; Санкт-Петербург, Перевозная улица, дом 1, литера В и передача помещений по актам приема-передачи планируется в 2029 году, согласно полученному Разрешению на строительство.

12. Обязательства

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе обязательств Общества, платежи по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- расчеты с поставщиками/подрядчикам в сумме 34 891 тыс. руб.;
- расчеты по налогам, взносам, сборам в сумме 772 тыс. руб.;
- полученные от покупателей авансы в сумме 6 236 тыс. руб.;
- расчеты с прочими кредиторами в сумме 3 816 тыс. руб.;
- расчеты по кредитным заимствованиям в сумме 0 тыс. руб.

В составе обязательств, платежи по которым ожидаются по истечении 12 месяцев после отчетной даты, учтены привлеченные кредитные и заемные средства в сумме 11 542 158 тыс. руб.

Информация о состоянии расчетов и сроках погашения по кредитам и займам представлена в таблице 1.

Кредитор/ Заимодавец	Номер договора	Дата договора	Сумма задолженности с процентами на 31.12.2024	Сумма задолженности с процентами на 31.12.2025	Срок погашения кредита
Индивидуальный Предприниматель Селегень Сергей Владимирович	Договор займа №04-02/2025-НО	04.02.2025	0	611 091 780,80	2030
Индивидуальный Предприниматель Селегень Сергей Владимирович	Договор займа №31-01/2025	31.01.2025	0	3 204 175,33	2030
ООО "УК АМ"	Договор займа №03-02/2025-НО	03.02.2025		252 909 076,06	2030
ПАО СБЕРБАНК	550Е01616-001	30.01.2025	0	9 292 769 232,33	2030
ПАО СБЕРБАНК	550Е01616-002	31.03.2025	0	1 172 510 253,05	2030
ПАО СБЕРБАНК	550Е01616-003	16.10.2025	0	209 673 417,45	2030
			0	11 542 157 935,02	

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Информация о наличии и движении обязательств раскрыта в Разделе 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

13. Прочие обязательства

По состоянию на 31.12.2025 г. прочие обязательств, погашение которых ожидается по истечении 12 месяцев после отчетной даты отсутствуют.

14. Доходы и расходы

По итогам 2025 года выручка по основному виду деятельности, а также прочим, отсутствует.

15. Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства

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

Оценочные обязательства формируются Обществом в соответствии с нормами ПБУ 8/2010, на отчетную дату отсутствуют.

16. Отложенные налоговые активы/обязательства

В соответствии с применяемым организацией ПБУ 18/02, различия бухгалтерского и налогового учета у Общества за отчетный период отсутствуют.

17. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

- Панфилова Лариса Анатольевна, владеющая 70% доли в УК Общества, бенефициар;
- Кравцов Александр Валерьевич, владеющий 15% доли в УК Общества, бенефициар, Генеральный директор;
- Носов Сергей Олегович, владеющий 15% доли в УК Общества, бенефициар.

По состоянию на 31.12.2025 г. взаимоотношения со связанными сторонами отсутствуют.

Перечень связанных сторон представлен в таблице 2:

Таблица 2

№ п/п	Связанная сторона	ИНН	Участник	Доля участия в %	Генеральный директор	Основание признания связанной стороной
1	ООО "ЕВРОСТРОЙ-РАЗВИТИЕ"	7813570948	Кравцов А.В.	100	Муравьев С.В.	пп.1 п. 1 ст. 9; пп.2 п.1 ст.9 ФЗ №135-ФЗ «О защите конкуренции»
2	ООО "М-ВИДИ"	7801707676	Кравцов А.В.	100	Быков Ф.С.	пп.7 п. 1 ст. 9 ФЗот 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
3	ООО "СЗ "ИНДИКАТОР"	7810621168	Кравцов А.В. / Панфилова Л.А.	30/70	Кравцов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
4	ООО "СЗ "НО"	7813683780	Кравцов А.В. / Носов С.О. / Панфилова Л.А.	15/15/70	Кравцов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
5	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИЗИКА ЛАХТА"	7801705284	Кравцов А.В. / Панфилова Л.А. / Носов С.О.	30/50/20	Кравцов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
6	ООО "УК АМ"	7842044072	Кравцов А.В. / Панфилова Л.А.	50/50	Кравцов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
7	ООО "УК ФИЗИКА СЕРВИС"	7813675980	Кравцов А.В. / Селегень С.В./ Быков Ф.С.	45/45/10	Быков Ф.С.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
8	ООО "ФИЗИКА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	7813656105	Кравцов А.В. / Носов С.О. / Селегень С.В.	45/10/45	Селегень С.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
9	ООО "СЗ "М 10"	7842480382	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИЗИКА ЛАХТА"	100	Кравцов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»

10	ООО "СЗ "ФМ1"	7813690890	Носов С.О. / Селегень С.В.	50/50	Кравцов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
11	ООО "ШЕМЯКИН ДИЗАЙН"	7841087066	Чекалина Е.Ю. / Панфилова Л.А.	90/10	Волков А.М.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»

Сумма заработной платы управленческому персоналу (Генеральному директору) за 2025 год составила 0 тыс. руб.

18. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

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

19. Информация о событиях после отчетной даты

В 2025 году продолжали действовать пакеты санкций в отношении компаний и физических лиц, связанных с военным и оборонным комплексом России, а также представителей судебной и местной власти, расширен список товаров, запрещенных к ввозу в Российскую Федерацию.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

20. Риски хозяйственной деятельности

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

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

20.1 Механизм управления рисками

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

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

20.2 Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

i. Рыночный риск

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

Риск изменения процентной ставки

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

Валютный риск

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

ii. Кредитный риск

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

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности как низкую.

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

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

Статья	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Финансовые вложения	0	0
Дебиторская задолженность	605 642	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 113	0

20.2.3 Риск ликвидности

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

Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой.

20.3 Страновые и региональные риски

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

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

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

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

20.4 Правовые риски.

20.4.1 Риски, связанные с изменением налогового законодательства

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

20.4.2 Репутационные риски.

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

21. Информация по сегментам

В 2025 году Отчетных сегментов не выделено.

22. Информация по прекращаемой деятельности

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

Генеральный директор _____ Кравцов А.В.
31.03.2026