ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированнный застройщик "Прогресс"
ЗА 2025 ГОД (ТЫС. РУБ.)

1. Основные виды экономической деятельности

(информация об основных видах экономической деятельности в текстовой форме)

КОД ОКВЭД (пп. а) п. 46; п. 61 ФСБУ 4/2023)	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

2. Учетная политика

(информация об учетной политике, а также информация, предусмотренная пунктом 45 ФСБУ 4/2023)

2.1	Применимые правила ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности (пп. 45 ФСБУ 4/2023)	Бухгалтерская отчетность сформирована организацией в соответствии с федеральными стандартами, действующими в Российской Федерации

2.2	Принятые при формировании учетной политики существенные способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств (пп. б) п. 46 ФСБУ 4/2023; п. 17, п. 24 ПБУ 1/2008; п. 23 ПБУ 23/2011)	Согласно Приказу об учетной политике: ● Учет доходов и расходов для целей бухгалтерского учета производится методом начисления. ● Организация применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы». ● Уровень существенности в бухгалтерском учете равен 5% от валюты баланса. ● Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности. ● В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд ФСБУ 5/2019 не применяется, затраты, понесенные при приобретении указанных запасов признаются расходами периода. ● Объекты незавершенного производства и готовой продукции оцениваются в сумме прямых затрат без учета косвенных. ● Лимит стоимости для отдельного объекта ОС установлен в размере 100 тыс. руб. ● Критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев установлен в размере 50 % от стоимости объекта ОС. ● После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. ● Начисление амортизации по ОС производится линейным способом на конец каждого месяца и начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. ● По договорам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется, арендные платежи в качестве расхода признаются в соответствии с условиями договоров аренды. ● По операционной аренде доходы признаются в соответствии с условиями договоров аренды и включаются в доходы по обычным видам деятельности. ● Вложения в строительство объектов, по которым Организация выступает застройщиком, учитываются на счете 08.76 "Капитальное строительство". Включение расходов в стоимость объекта строительства осуществляется на основании перечня расходов, подлежащих покрытию за счет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве, и установленного ст. 18 Закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Проценты по целевому кредиту (займу) увеличивают первоначальную стоимость объекта капитального строительства, т.е. учитываются на счете 08.76 в аналитике конкретного строительного объекта. ● Доходы от деятельности заказчика-застройщика (экономия) признаются в бухгалтерском учете по окончании строительства объекта на дату исполнения своих обяхательств перед участниками долевого строительства. ● Организация не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности. В деятельности Общества сегменты не выделяются. Основным видом хозяйственной деятельности является деятельность заказчика-застройщика, а также реализация, оставшихся на балансе (после ввода в эксплуатацию МКЖД) объектов недвижимости. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решения о распределении ресурсов внутри организации и оценке результатов её деятельности, осуществляют ведение деятельности Общества в целом, как единого сегмента.

		● информация, подлежащая раскрытию в соответствии с п. 23 ПБУ 23/2011 К денежным эквивалентам Организация относит: • открытые в кредитных организациях депозиты до востребования; • открытые в кредитных организациях депозиты со сроком менее трех месяцев; • финансовые вложения, приобретаемые с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе; • краткосрочные векселя со сроком погашения менее одного года; Подходы для пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте. Оценка денежных потоков, выраженных в иностранной валюте, в отчете о движении денежных средств осуществляется по курсу ЦБ на дату платежа или иному курсу, установленному в договоре. Подходы для свернутого представления денежных потоков. В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто косвенные налоги, в частности НДС, в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещения из нее. Свернутая сумма - 0 тыс. руб. отражена по строке № 4111 отчета о движении денежных средств.
2.3	Допущения, принятые при формировании учетной политики (п. 19 ПБУ 1/2008)	Учетная политика сформирована исходя из допущений: - имущественной обособленности; - непрерывности деятельности; - последовательности применения учетной политики - временной определенности фактов хозяйственной деятельности

3. Запасы

3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					списано			изменения видов запасов			
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025	947 889	-	793 906	(53 852)	-	-	X	X	1 687 943	-
	За 2024	152 161	-	1 240 306	(444 578)	-	-	X	X	947 889	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025	1 355	-	71 714	(53 852)	-	-	-	-	19 217	-
	За 2024	6 505	-	20 791	(201)	-	-	(25 739)	-	1 355	-
Незавершенное производство	За 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024	22 197	-	156 607	(204 543)	-	-	25 739	-	-	-
Капитальное строительство	За 2025	946 534	-	722 192	-	-	-	-	-	1 668 726	-
	За 2024	123 460	-	1 037 168	(214 094)	-	-	-	-	946 534	-

3.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, -	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, -	636 735	636 735	-

3.3. Прочая существенная информация о запасах

Содержание	Раскрываемая информация	Данные		
Существенная информация, подлежащая раскрытию в соответствии с п. 45 ФСБУ 5/2019	Способы расчета себестоимости запасов	Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактической себестоимости запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, учитываются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, включая: а) уплаченные и (или) подлежащие уплате поставщику при приобретении (создании) запасов суммы; б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их использования; в) прочие затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, включая затраты по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов. Фактическая себестоимость запасов в форме незавершенного производства и готовой продукции включает сумму прямых затрат без учета косвенных. При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается: по методу ФИФО.		
	Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов.	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
		33 844 тыс. руб.	18 294 тыс. руб.	40 тыс. руб.

4. Дебиторская задолженность

4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	246 526	-	18 006	-	(15 401)	-	-	-	249 131	-
	За 2024 г.	3 223	-	246 523	-	(3 220)	-	-	-	246 526	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	18 521	-	17 836	-	(2 512)	-	-	-	33 845	-
	За 2024 г.	560	-	18 520	-	(560)	-	-	-	18 521	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2 660	-	-	-	(2 660)	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	228 000	-	-	-	(12 889)	-	-	-	215 111	-
	За 2024 г.	-	-	228 000	-	-	-	-	-	228 000	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	153	-	-	-	-	-	153	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	5	-	17	-	-	-	-	-	22	-
	За 2024 г.	2	-	3	-	-	-	-	-	5	-
Итого	За 2025 г.	246 526	-	18 006	-	(15 401)	-	-	X	249 131	-
	За 2024 г.	3 223	-	246 523	-	(3 220)	-	-	X	246 526	-

5. Обязательства

5.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	973 322	659 556	-	-	-	-	1 632 878
	За 2024 г.	104 708	868 614	-	-	-	-	973 322
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	671 582	567 939	-	-	-	-	1 239 521
	За 2024 г.	-	671 582	-	-	-	-	671 582
Долгосрочные займы	За 2025 г.	301 740	91 617	-	-	-	-	393 357
	За 2024 г.	104 708	197 032	-	-	-	-	301 740
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	222 960	195 219	-	(58 654)	-	-	359 525
	За 2024 г.	66 109	173 039	-	(16 188)	-	-	222 960
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	128 395	131 967	-	(57 877)	-	-	202 486
	За 2024 г.	23 950	108 336	-	(3 891)	-	-	128 395
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	24 932	3 000	-	(774)	-	-	27 157
	За 2024 г.	33 265	3 961	-	(12 294)	-	-	24 932
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	69 529	59 965	-	-	-	-	129 494
	За 2024 г.	8 859	60 669	-	-	-	-	69 529
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	101	287	-	-	-	-	388
	За 2024 г.	30	71	-	-	-	-	101
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	3	-	-	(3)	-	-	-
	За 2024 г.	2	1	-	-	-	-	3
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	3	-	-	(3)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 196 282	854 775	-	(58 654)	-	X	1 992 403
	За 2024 г.	170 817	1 041 653	-	(16 188)	-	X	1 196 282

6. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	671 646	-	-
в том числе: Обеспечение обязательств участниками долевого строительства (денежные средства на счетах эскроу)	671 646	-	-
Выданные - всего	1 414 440	455 000	-
в том числе: Участникам долевого строительства (стоимость ДДУ)	959 440	-	-
ПАО Сбербанк	455 000	455 000	-

7. Прочая информация
(информация, предусмотренная подпунктами "в" - "и" пункта 46 и пунктами 47, 48 ФСБУ 4/2023)

№ п/п	Содержание	Раскрываемая информация	Данные
7.1.	**Данные об организации**		
		Среднегодовая численность работающих за отчетный период или численность работающих на отчетную дату	Численность работающих на отчетную дату: **2025 г. - 0 человек; 2024 г. – 0 человек**
		Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации	Директор ООО «АСПЕКТ» - управляющей организации ООО «СЗ «Прогресс» Козлова Светлана Константиновна
7.2.	**Сведения о долях в уставном капитале (для ООО)**	Информация об участниках и номинальной стоимости доли каждого участника в УК Общества	Андамов Низами Талыбхан оглы (100 % доли в Уставном капитале) - номинальная стоимость доли 10 тыс. руб.
7.3.	**Сумма дивидендов, начисленных в отчетном периоде**	Информация, раскрываемая в соответствии с п. 40 ФСБУ 4/2023	В 2025 г. дивиденды не начислялись и не выплачивались В 2024 г. дивиденды не начислялись и не выплачивались
7.4.	**Доходы**		
		Порядок признания выручки	Порядок определения выручки: выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

		Состав доходов	За 2025 год:	За 2024 год:
			Состав выручки:	**Состав выручки:**
			В 2024 году ввода в эксплуатацию и реализации готовой продукции застройщика не было, выручка от реализации отсутсвует.	В 2024 году ввода в эксплуатацию и реализации готовой продукции застройщика не было, выручка от реализации отсутсвует.
			Состав прочих доходов:	**Состав прочих доходов:**
			Прочие внереализационные доходы - 114 тыс. руб.	Прочие внереализационные доходы (компенсация произведенных расходов по строительству объекта социальной инфраструктуры) - 228 000 тыс. руб. Доходы от продажи прочих активов - 213 тыс. руб.
7.5.	**Расходы**			
		Порядок признания коммерческих и управленческих расходов.	Коммерческие и управленческие расходы признаны полностью в отчетном периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности на счет 90 «Продажи».	
		Расходы, равные величине отчислений в связи с образованием в соответствии с правилами бухгалтерского учета резервов (предстоящих расходов, оценочных резервов и др.)	За 2025 год: Резервы по сомнительным долгам - 0 тыс. руб. Оценочное обязательства по отпускам - 0 тыс. руб. За 2024 год: Резервы по сомнительным долгам - 0 тыс. руб. Оценочное обязательства по отпускам - 0 тыс. руб.	

		Состав расходов	За 2025 год:	За 2024 год:
			Себестоимость продаж:	**Себестоимость продаж:**
			Отсутствует.	Отсутствует.
			Состав прочих расходов:	**Состав прочих расходов:**
			Расходы на благотворительность – 3 000 тыс. руб. Расходы на добровольное членство в ассоциации АРИД – 650 тыс. руб. Услуги банка – 88 тыс.руб.	Прочие внереализационные расходы (строительство объекта социальной инфраструктуры) - 214 094 тыс. руб. Услуги банка - 246 тыс. руб.
7.6.	**Расчеты по налогу на прибыль**			
		Иная информация, необходимая пользователям для понимания характера показателей, связанных с налогом на прибыль организаций.	Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы». Единый налог при УСН, исчисленный в 2025 г., составил 780 тыс. руб. Единый налог при УСН, исчисленный в 2024 г., составил 6 тыс. руб.	

7.7.	**Информация о связанных сторонах**		
7.7.1.	Операции со связанными сторонами	Информация:	Андамов Низами Талибан оглы оказывает значительное влияние на деятельность Общества, действуя как учредитель Общества (100% доля в уставном капитале) – далее Участник. В силу участия Участника в Обществах более 20% общего количества голосов связанными сторонами являются: ООО «Автомаш» (50% доли в УК) ИНН 5406742450 - операции в проверямом периоде отсутствуют; ООО "ИНДЕКССТРОЙ" (100% доли в УК) ИНН 5406766010 - операции в проверяемом периоде отсутсвуют; ООО "МС-1" (100% доли в УК) ИНН 5404342739*; ООО "ПАРК-СЕРВИС ПЛЮС" (50% доли в УК) ИНН 5406799168 - операции в проверяемом периоде отсутсвуют; ООО «СЗ «Империя» (50% доли в УК) ИНН 5406433830 - операции в проверяемом периоде отсутсвуют; ООО «СЗ «Сибсельмаш» (100% доли УК) ИНН 5404200318*; ООО "ФИТНЕС ПАРК" (100% доли в УК) ИНН 5405032867 - операции в проверяемом периоде отсутсвуют; ООО "ФП - ЛАЙТ" (100% доли в УК) ИНН 5402071804 - операции в проверяемом периоде отсутсвуют; **Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Приложении № 1 к р. 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.*
		- характер отношений (в соответствии с пунктом 6 ПБУ 11/2008);	
		- виды операций;	
		- объем операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении);	
		- стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям;	
		- условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форму расчетов;	
		- величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода;	
		- величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.	
7.7.2.	Размеры вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	- краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и	Выплаты основному управленческому персоналу отсутствовали в связи с передачей функций единоличного исполнительного органа управляющей организации ООО "АСПЕКТ". Размер вознаграждения управляющей организации в 2025 году составил 1 950 тыс. руб.
			Выплаты основному управленческому персоналу отсутствовали в связи с передачей функций единоличного исполнительного органа управляющей организации ООО "АСПЕКТ". Размер вознаграждения управляющей организации в 2024 году составил 6 000 тыс. руб.

7.7.3.	Информация о бенефициарных владельцах	Основание для признания бенефициарным владельцем	Андамов Низами Талыбхан оглы (является учредителем; 100 % доли в Уставном капитале).		
7.8.	**Движение денежных средств**				
		Возможности привлечь дополнительные денежные средства, в том числе:			
		а) суммы открытых организации, но не использованных ею кредитных линий с указанием всех установленных ограничений по использованию таких кредитных ресурсов (в том числе о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков);	Кредитная линия (Договор №440B01BPUMF с ПАО Сбербанк) - лимит 4 683 015 тыс. руб. - использовано 1 239 521 тыс. руб.		
7.9.	**Влияние отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий) на хозяйственную деятельность организации**		В связи с ростом геополитической напряженности и введением экономических санкций в отношении РФ, отдельных юридических лиц и граждан, наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также колебание курса рубля по отношению к доллару и евро. Указанные события привели к росту курсовых разниц, но существенного влияния на деятельность Общества не оказали. Непрерывность деятельности Общества сохранена, Общество намерено продолжать деятельность непрерывно, по меньшей мере, в течение следующих 12 месяцев.		
7.10.	**Чистые активы**		На 31.12.2025г. - (6 198) тыс. руб.	На 31.12.2024г. - (1 426) тыс. руб.	На 31.12.2023г. - (10 799) тыс. руб.

Директор ООО "АСПЕКТ" управляющей организации ООО "СЗ "Прогресс" — Козлова С.К.

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2026 г.

Приложение № 1 Связанные стороны
к р. 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

тыс. руб.

№	Связанная сторона	Основание определения	Данные за отчетный год				Данные за предшествующий отчетному год			
			Вид операции	Объем операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря (Кредитовое/ Дебетовое)	Вид операции	Объем операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря (Кредитовое/ Дебетовое)
Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим и (или) физическим лицом;										
1.	Андамов Низами Талыбан оглы	владение % доли (акций) в УК Общества – 100%	Аренда имущества (арендатор)	-	Согласно договору оплата денежными средствами ежемесячно	(86)	Аренда имущества (арендатор)	-	Согласно договору оплата денежными средствами ежемесячно	(86)
Общество и юридическое лицо **контролируются** или **на них оказывается значительное влияние** (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)										
2.	ООО «МС-1» ИНН 5404342739	Общество и ООО «МС-1» контролируются Андамовым Н.Т.оглы, % доли (акций) в УК Общества – 100% % доли (акций) в УК ООО «МС - 1» - 100%	Аренда спецтехники	16	Согласно договору оплата денежными средствами ежемесячно	(9 878)	Аренда спецтехники	5 866	Согласно договору оплата денежными средствами ежемесячно	(9 962)

3.	ООО «СЗ "Сибсельмаш» ИНН 5404200318	Общество и ООО «МС-1» контролируются Андамовым Н.Т.оглы, % доли (акций) в УК Общества – 100% % доли (акций) в УК ООО «МС - 1» - 100%	Соглашение о компенсации расходов	-	Согласно договору оплата до 31.12.2026 г.	215 111	Соглашение о компенсации расходов	228 000	Согласно договору оплата до 31.12.2026 г.	228 000

Резерв по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами на 31 декабря отчетного года, 31 декабря года, предшествующего отчетному, не формировался в связи с отсутствием оснований; списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам не производилось.

Директор ООО "АСПЕКТ" управляющей организации ООО "СЗ "Прогресс" Козлова С.К.

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

"24" марта 2026 г.