

Российская Федерация
Общество с Ограниченной Ответственностью
"СЗ "ГРАДСТРОЙ"

238530 236038, Калининградская обл, Калининград г, Чувашская ул, дом № 6, квартира 8
факс 8-401-50-3-12-53, тел. 8-4012-39-15-94.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах за 2025 г.

Раздел I. Общие сведения о деятельности фирмы

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Специализированный Застройщик "ГРАДСТРОЙ" зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, ОГРН 1123926018369.

Основной вид деятельности предприятия по ОКВЭД 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»

В 2025 году Общество осуществляет строительство Многоквартирных жилых домов по адресу Калининградская область, р-н Гурьевский, г. Гурьевск, ул. Байдукова, на земельном участке с кадастровым №39:03:010021:130 .

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 4 человека, численность работающих на конец отчетного года составляет 4 человека.

Руководство текущей деятельностью "СЗ "ГРАДСТРОЙ" в отчетном период осуществлялось Генеральным директором Губаровой Татьяной Ивановной.

Обществом заключен договор со специализированной организацией на ведение бухгалтерского учета и составления отчетности, при этом ответственность и контроль за вышеуказанные действия организации возложены на единоличный исполнительный орган Общества, а именно – генерального директора. Годовая бухгалтерская отчетность "СЗ "ГРАДСТРОЙ" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности» в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год представлена следующими формами:

1. Бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.12.2025 год;
2. Отчет о финансовых результатах за 2025 год;
3. Отчет об изменениях капитала;
4. Отчет о движении денежных средств;

5. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах представляются в табличных формах, разработанных на основании рекомендованных Федеральным стандартом бухгалтерского учёта (ФСБУ) 4/2023, а так же в текстовой форме в настоящих пояснениях. Бухгалтерская отчетность содержит информацию в соответствии с Федеральными стандартами.

В бухгалтерской отчетности вся информация подлежит раскрытию с учетом существенности, определенной в учетной политике на уровне 5% соответствующего показателя.

Налоговый учет осуществляется в организации в соответствии с требованиями гл. 26.2 Налогового Кодекса РФ «Упрощенная система налогообложения». Объектом налогообложения являются доходы организации.

Уставный капитал оплачен в полном объеме.

В апреле 2012 года произведена оплата уставного капитала в размере 10 тыс. руб.

Увеличение уставного капитала по решению единственного участника за счет личного имущества учредителя передан обществу Земельный участок с кадастровым № 39:03:010020:953 Гурьевск, для жилой застройки стоимостью 8044706.28 рублей (по результатам независимой оценки имущества) в ноябре 2018 г.

В феврале 2019 г. произведено Увеличение уставного капитала по решению единственного участника по результатам Дооценки Земельного участка с кадастровым № 39:03:010020:953 Гурьевск, для жилой застройки при первой переоценке: Изменение первоначальной стоимости на 1 945 293,72 руб.

09 января 2025 года к ООО «СЗ "ГРАДСТРОЙ» присоединилась организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙ ДОМ" ИНН 3918503300, на основании договора о присоединении от 17.09.2024 г. У Организации ООО «СЗ «Град Строй» произошло увеличение уставного капитала на сумму 10 тыс. руб. и оборотных активов на сумму 349 582 тыс. руб.

На 31.12.2025 г. Уставный капитал Общества составляет 10 010 000 руб.

Раздел II. Информация об учетной политике.

- 1) Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется комиссией, назначаемой приказом и стоимостью более 30 000 (тридцати тысяч) рублей.
Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
- 2) Начисление амортизация по всем объектам ОС в бухгалтерском учете производится линейным методом.
- 3) Предметы со сроком полезного использования менее 12 месяцев списываются по мере их передачи в эксплуатацию. Переоценка основных средств не производится.
- 4) Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, включаются в состав соответствующей амортизационной группы, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию, независимо от даты его государственной регистрации.
- 5) Датой реализации недвижимого имущества признаётся дата государственной регистрации недвижимого имущества.
- 6) Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н. Нематериальными активами, информация о которых существенна для бухгалтерской отчетности, являются все активы стоимостью более 100 тыс. руб. за единицу.
- 7) Капитальные вложения по приобретению, модернизации, реконструкции основных средств, а также прочие затраты, связанные с приобретением и монтажом основных средств, учитываются на бухгалтерском счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» и формируют показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса.
- 8) При строительстве объектов, общие расходы, относящиеся к нескольким объектам строительства, а также общехозяйственные расходы при отсутствии доходов от прочей деятельности распределяются пропорционально фактическим прямым затратам на объект на конец каждого отчетного периода (либо в порядке, определяемом отдельным приказом руководителя). В случае наличия доходов от иной деятельности кроме строительства, общехозяйственные расходы подлежат списанию на расходы периода, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с

приобретением, сооружением или изготовлением основных средств (связь общехозяйственных расходов с объектом основных средств определяется на основании отдельного приказа руководителя).

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи является незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам – запасам. Незавершенное производство отражаются по дебету счета 20.01 «Основное производство» по мере их осуществления и формируют показатель строки 1210 «Запасы» бухгалтерской отчетности в составе Незавершенного производства.

- 9) Общество, как заказчик-застройщик, осуществляет строительство многоквартирного дома и иного объекта недвижимости (объекта строительства) подрядным способом, за счет собственных средств направленных на развитие деятельности Общества по решению внеочередного собрания участников общества и с привлечением целевого кредита.
- 10) Денежные средства, поступающие от дольщиков на счета эскроу, не соответствуют понятию актива и не удовлетворяют критериям признания актива, квалифицируются обеспечением будущего платежа отражаются на забалансовом счете.
- 11) В себестоимость объекта строительства, признаваемого инвестиционным активом, включаются также проценты по целевому кредиту (целевому займу) в соответствии с п.п,7,8 ПБУ 15/2008 Учет расходов по займам и кредитам.
- 12) Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома с привлечением подрядных организаций. При отпуске материалов подрядчикам на давальческих условиях, их оценка производится в следующем порядке: по материалам, используемым для нужд строительства – применяется метод оценки по средней себестоимости (взвешенной).
- 13) Все затраты заказчика-застройщика, связанные со строительством объекта, включая расходы по содержанию самого застройщика включаются в первоначальную стоимость объекта. Расходы организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет вознаграждения, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Данный вывод следует из подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ.
- 14) Соответственно, расходы, понесенные организацией-застройщиком в ходе строительства объекта недвижимости, также не учитываются для целей налогообложения прибыли на основании п. 17 ст. 270 НК РФ.
- 15) В рамках заключённых договоров долевого участия доходом застройщика является вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 5 % от цены настоящих договоров долевого участия.
- 16) Сумма экономии, включая вознаграждение по оказанным услугам заказчика-застройщика - это разница между объемом средств целевого финансирования и величиной фактических затрат на строительство. Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формируется по окончании строительства по договору отдельно. Финансовый результат определяется как разница между

средствами, полученными от инвесторов (участников долевого строительства), и средствами, потраченными на строительство дома (жилого комплекса). Выручка признается после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), на дату подписания акта-приема передачи объекта долевого строительства с дольщиком (п.п.12,13 ПБУ 9/99) по каждой квартире отдельно. Определяется экономия по окончании строительства и передачи квартир дольщикам, как разница между полученными средствами и фактическими затратами по строительству.

- 17) Расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами (счет 91 «Прочие доходы и расходы») и подлежат включению в финансовый результат организации, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.
- 18) По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам (соинвесторам) затраты по передаваемым объектам долевого строительства, аккумулированные по дебету счета 20, а также суммы НДС, предъявленные в процессе строительства поставщиками и подрядчиками списываются в дебет счета 76, на котором учитывались полученные от дольщиков (соинвесторов) средства.
- 19) Понесенные затраты распределяют между объектами строительства согласно выбранному организацией критерию - общая площадь в квадратных метрах.

Раздел III. Информация о деятельности застройщика.

Строительство осуществляется по адресу:

- Калининградская область, р-н Гурьевский, г. Гурьевск, ул. Байдукова на земельном участке с кадастровым номером **39:03:010021:130**, площадью **13 864 кв.м.**, на основании разрешения на строительство от 17.07.2024 № 39-03-319-2024 выдано Министерством градостроительной политики Калининградской области сроком действия до 17.12.2029 г. Земельный участок с кадастровым номером **39:03:010021:130** принят в аренду по договору от 24.12.2021 г. от организации ООО «Элитстрой Плюс».

Раздел IV. Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31.12.2025 г.

Код строки, наименование показателя	На31 декабря 2025 г., тыс. руб.	На31 декабря 2024 г., тыс. руб.
1110, Нематериальные активы	564	
Подробная информация представлена в приложении № 3 «Нематериальные активы» к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.		
1150, Основные средства	123	
Подробная информация представлена в приложении № 4 «Основные средства» к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.		
1170, Финансовые вложения	39200	
Подробная информация представлена в приложении № 5 «Финансовые вложения» к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.		
1210, Запасы	265943	50710

Подробная информация представлена в приложении №6 «Запасы» к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.		
1230, Дебиторская задолженность	266109	35523
Подробная информация представлена в приложении №7 «Дебиторская задолженность» к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г,		
1240, Финансовые вложения		145978
Подробная информация представлена в приложении № 5 «Финансовые вложения» к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.		
1250, Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе	95434	13493
-Расчетные счета	4	50
-Краткосрочные депозиты	94530	13443
1520, Кредиторская задолженность	27200	35449
Подробная информация представлена в приложении №8 «Обязательства» к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.		
1550, Прочие краткосрочные обязательства, в том числе	190900	3510
Подробная информация представлена в приложении №8 «Обязательства» к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.		

Раздел V. Раскрытие информации по доходам и расходам Общества

Код строки, Показатель	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
2110, Выручка,	9369	176
в том числе:		
- оказания услуг заказчика-застройщика которое составляет 5 % от цены договора долевого участия в строительстве	9369	176
2120, Себестоимость продаж,	(13)	
в том числе		
-себестоимость производственных услуг	(13)	
2220, Управленческие расходы	(7688)	(2331)
Информация о расходах отражены в пояснение №10 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах		
2320, Проценты к получению,	36420	2256
в том числе		
-по депозиту ПАО СБЕРБАНК	36416	2256
-проценты по займам выданным сотрудникам	4	
2340, Прочие доходы,	4120	
в том числе		
- вознаграждение за размещение средств на счетах экскроу	4120	
2340, Прочие расходы,	(2144)	(37)
в том числе		
-расчетно-кассовое обслуживание в банке	235	29
-материальная помощь	1769	
-прочие расходы	140	8
2410, Налог на прибыль организации,	(1579)	(65)
в том числе		
налог на упрощенную систему налогообложения	(1579)	(65)
2400, Чистая прибыль (убыток)	38485	(1)

Раздел VI. Раскрытие информации о движении денежных средств

Код строки, Показатель	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
4119, Прочие поступления от текущих операций в том числе	150494	34 739
в том числе при реорганизации Организации	150000	
- возврат денежных средств от поставщиков и подрядчиков	494	34 739
4129, Прочие платежи от текущих операций в том числе	-172	-335
Оплата комиссии банка	-235	-27
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль	-21	-308
Исключены суммы НДС	84	
4319, Прочие платежи от финансовых операций в том числе	37 757	
Получение процентов по депозитам	30 052	
Проценты полученные	7 705	619

Раздел VII. События после отчетной даты.

В ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАДСТРОЙ» отсутствуют значимые события после отчетной даты.

Раздел VIII. Заявление об отсутствии угрозы непрерывности деятельности

Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Раздел IX. Информация о связанных сторонах

Связанная сторона	Характер отношений	Вид операции	Объем операций каждого вида за отчетный период		Незавершенные по состоянию на отчетную дату операции, тыс.руб.
			тыс.руб.	%	
Губарова Татьяна Ивановна	Исполнительный орган	Вознаграждение за исполнения трудовых функций	493	13%	0
Губарова Ольга Валентиновна	Участник общества	Займы выданные	10 430	25,91%	39 200
		Заказ подрядных работ, приобретение стройматериалов, оказание услуг, Аренда движимого имущества	4 163	3,68%	602
Генералова Елена Александровна	Участник общества	Выплачены дивиденды в 2025	5826		
ООО "СЗ "ЭЛЛИПС" Учредитель Губарова Ольга Валентиновна		Займы выданные	2000	15,38%	0

Раздел X. Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество

На текущий момент Общество не участвует в судебных процессах, которые могут повлечь риски, связанные с деятельностью Общества.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы)
Вероятность наступления подобных рисков отсутствует, поскольку Общество способно продлить действие имеющихся у него лицензий.

Риски, связанные с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Общества

Риски наступления ответственности по долгам дочерних и зависимых обществ отсутствуют.

Риски, связанные с возможностью потери заказчиков, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента

Потеря данной категории заказчиков Обществом не предполагается.

Отраслевые риски

Ухудшение ситуации в отрасли, а также положения в отрасли Общество может быть вызвано следующими факторами:

- ✓ ускорением темпов падения производства в российской экономике;
- ✓ дальнейшим сокращением объемов бюджетных средств на федеральном и местном уровнях, выделяемых на строительство, ремонт и содержание автомобильных дорог и инженерных сооружений;
- ✓ усилением конкуренции со стороны производителей аналогичной продукции;
- ✓ изменением законодательства Российской Федерации в сфере государственных закупок.

В случае изменения ситуации в отрасли, Общество планирует:

- ✓ оптимизировать структуру производственных затрат;
- ✓ провести сокращение расходов Общества;
- ✓ повышать квалификацию ключевых специалистов.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Обществом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность Общества и исполнение обязательств по ценным бумагам

Общество подвержено рискам изменения цен на сырьё и услуги, потребляемые Обществом. Резкое и значительное повышение цен на товары и сырьё и тарифов на услуги приведёт к повышению себестоимости реализуемых Обществом товаров и увеличению операционных расходов, сократит рентабельность его деятельности и, в конечном счете, может оказать негативное влияние на исполнение Обществом своих обязательств. Однако, как было рассмотрено выше, Общество имеет достаточно инструментов для того, чтобы минимизировать такое негативное влияние.

Общегосударственные и региональные риски

Риски Общество, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и в Калининградской области, не выходят за рамки общеполитических и экономических процессов в стране, распространяются на все предприятия производственной сферы.

Периодически имеют место риски, связанные с географическими особенностями региона – Калининградской области.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность компании Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе: сокращение издержек, сокращение расходов, сокращение инвестиционных планов.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность

В случае возникновения возможных военных конфликтов Общество не несет риски выведения из строя его основных средств.

Введение чрезвычайного положения и забастовки не окажут существенного влияния на деятельность Общества, такие риски минимальны и маловероятны.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий,

возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в том числе повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью, не оказывают существенного влияния на Общество, поскольку регион деятельности Общества мало подвержен таким рискам.

Финансовые риски

Под финансовым риском Общества понимается вероятность возникновения неблагоприятных финансовых последствий в форме потери дохода и капитала в ситуации неопределенности условий осуществления его финансово-хозяйственной деятельности. Как и любое производственное предприятие, Общество подвержено финансовым рискам, связанным с инфляционными рисками, налоговыми рисками, процентными рисками, кредитными рисками, риском снижения финансовой устойчивости и валютными рисками.

Налоговые риски

Налоговый риск для Общества проявляется в вероятности изменений в российской налоговой системе, в частности, таких как: внесение изменений или дополнений в акты законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок, введения новых видов налогов и сборов, которые способны негативно отразиться на экономической эффективности деятельности Общества. Данные существенные изменения, также как и иные изменения в налоговом законодательстве Российской Федерации, способны привести к увеличению налоговых платежей и, как следствие, – снижению чистой прибыли Общества. Учитывая, что существенных изменений в налоговой системе в отчетном периоде не происходило, данный риск можно считать минимальным.

Кредитные риски

Данный риск проявляется в несвоевременном расчёте Заказчиков за выполненные работы и предоставленные услуги, что может привести к наращиванию дебиторской задолженности, и при одновременном возникновении требований кредиторов о досрочном погашении обязательств, кредитов и займов, возникает риск неисполнения Обществом принятых на себя обязательств. В целях управления кредитным риском и минимизации его влияния, Общество проводит реализацию комплекса мероприятий, включая постоянную работу по управлению дебиторской задолженностью, нацеленную на недопущение появления просроченной и нереальной к взысканию дебиторской задолженности.

Риск снижения финансовой устойчивости

Риск снижения финансовой устойчивости заключается в превышении объема обязательств над размером собственных средств. Этот риск генерируется несовершенной структурой капитала (чрезмерной долей используемых заемных средств), то есть слишком высоким коэффициентом финансового рычага. В составе финансовых рисков по степени опасности этот вид риска играет ведущую роль. В целях управления риском снижения финансовой устойчивости и минимизации его влияния в Обществе производится лимитирование объема привлекаемых займов и кредитов, регулярное планирование и анализ финансово-хозяйственной деятельности, а система оперативного управления действует строго в рамках установленных планов и лимитов. В текущем периоде Общество не несет данных рисков.

Риски, связанные с изменением процентных ставок

Общество как и любая компания реального сектора экономики, подвержено рискам, связанным с изменением процентных ставок. Увеличение процентных ставок по коммерческим кредитам оказывает непосредственное влияние на финансовые результаты и показатели доходности любой компании. В целях управления риском, связанным с изменением процентных ставок и минимизации его влияния на результаты деятельности

Общества, регулярно проводится работа по диверсификации кредитного портфеля, нацеленного на оптимизацию стоимости привлекаемых кредитов и заемных средств.

Инфляционный риск

Состояние российской экономики характеризуется высокими темпами инфляции. Как известно, рост уровня инфляции напрямую зависит от политической и экономической ситуации в стране. При формировании стоимости на продукцию, работы и услуги Общество учитывает инфляционный фактор, поскольку в составе затрат, необходимых для выполнения работ и оказания услуг, наибольший удельный вес имеют переменные затраты (горюче-смазочные, строительные материалы и пр.), которые наиболее подвержены росту цен. В целях управления инфляционным риском и минимизации его влияния на экономику Общества, производится заключение долгосрочных контрактов с поставщиками товаров, работ и услуг в отдельных случаях с фиксацией цены на длительный период.

Риски, связанные с изменением курса обмена иностранных валют

Валютный риск непосредственно связан с изменением курса иностранных валют, Общество в наименьшей степени подвержено влиянию данного вида риска, поскольку все контракты Общества номинированы в рублях. Кроме того, Общество не планирует в ближайшее время активно осуществлять деятельность на внешнем рынке.

В связи с этим подверженность финансового состояния Общества, его ликвидности и результатов деятельности изменению валютного курса отсутствует, а данный риск можно рассматривать как несущественный.

Правовые риски

Основные правовые риски в настоящее время связаны с неопределенностью особенностей правового регулирования в Российской Федерации.

Контуры правового режима деятельности эмитента обозначены в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Несовершенство системы подзаконных актов является существенным риском, влияющим на деятельность Общества.

Имеющийся набор законов позволяет устанавливать цивилизованные отношения между Обществом и контрагентами.

Общество не осуществляет экспорт товаров, работ и услуг. В связи с этим правовые риски, связанные с деятельностью Общества, описываются только для внутреннего рынка.

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и частично могут рассматриваться как общестрановые.

Риски, связанные с изменением валютного законодательства

Резкое изменение законодательства о валютном регулировании и контроле не отразится на деятельности Общества, так как вся сумма его операционных расходов номинирована в национальной валюте и не относится к расчетам с иностранными поставщиками.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество, транспортный налог, страховые взносы и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки, либо отсутствуют вообще при минимальной базе. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и определенные противоречия. Подготовка и предоставление налоговой отчетности вместе с другими компонентами системы регулирования находятся в ведении и под контролем различных органов, имеющих

законодательно закрепленное право налагать существенные штрафы, санкции и пени. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Изменение правил таможенного контроля и увеличение пошлин может нанести вред деятельности Общества в случае приобретения основных производственных средств за границей.

Генеральный директор
ООО «СЗ «ГРАДСТРОЙ»
31.03.2026 г.



Губарова Т.И.



Приложения к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода				
		На начало года		списано		переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	650 -	- -	- -	- -	- -	650 -	- -	(86) -	
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	650 -	- -	(86) -	- -	- -	- -	650 -	- -	(86) -
из них исключительные права	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	650 -	- -	(86) -	- -	- -	- -	650 -	- -	(86) -

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода				
		На начало года		списано		переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	564	-	-	-	-
в том числе: Программы ЭВМ	-	564	-	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года		за период		на конец года		на конец периода			
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение		
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	654 -	- -	- -	(4) -	- -	- -	- -	- -
в том числе: Лицензии и разрешения	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	4 -	- -	- -	(4) -	- -	- -	- -	- -
Программы ЭВМ	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	650 -	- -	- -	- -	(650) -	- -	- -	- -
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Изменения за период		На конец периода	
	на начало периода	на конец периода	на начало периода	на конец периода
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах	-	-	-	-

Наименование показателя	Период	На начало года	затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода							
		На начало года		списано		пересчетка		переклассифицировано					
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	-	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого													

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода							
		На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)		пересчетка		переклассифицировано					
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые основные средства - всего	127	-	-	-	-	-
в том числе:						
Офисное оборудование	127	-	-	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
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	-	-	-	-	-	-
Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		На начало года		принято к учету в качестве основных средств		накопленные обесценение	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	фактические затраты	накопленные обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	136	(106)	-	-
в том числе:							
Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	-	(106)	-	-
За 2024 г.	-	-	136	(106)	(30)	-	

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв в под обеспечение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка							
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	145 978 55 110	- -	40 248 142 038	(147 026) (51 170)	- -	- -	- -	- -	39 200 145 978	- -	- -	
в том числе:													
Предоставленные займы	За 2025 г. За 2024 г.	145 978 55 110	- -	40 248 142 038	(147 026) (51 170)	- -	- -	- -	- -	39 200 145 978	- -	- -	
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	13 443 -	- -	10 489 943 -	(10 489 943) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:													
Депозитные счета	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	10 489 943 -	(10 489 943) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	159 421 55 110	- -	10 530 191 142 038	(10 636 969) (51 170)	- -	- -	- -	- -	39 200 145 978	- -	- -	

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
								фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	50 710	-	309 151	(93 319)	-	X	-	265 943	-	
	3а 2024 г.	5 789	-	55 366	(10 445)	-	X	-	50 710	-	
в том числе:											
Сырье и материалы	3а 2025 г.	1 698	-	101 482	(192)	-	-	(93 727)	9 262	-	
	3а 2024 г.	-	-	12 143	(69)	-	-	(10 376)	1 698	-	
Незавершенное производство	3а 2025 г.	49 012	-	207 669	(93 727)	-	-	93 727	256 681	-	
	3а 2024 г.	5 789	-	43 223	(10 376)	-	-	10 376	49 012	-	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода	
		На начало года		поступило		погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления							по условиям договора	по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	35 523	-	247 882	-	(17 296)	-	-	-	266 109	-	-	-
	3а 2024 г.	7 406	-	28 733	-	(667)	-	-	51	35 523	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	29 737	-	47 383	-	(15 570)	-	-	-	61 650	-	-	-
	3а 2024 г.	6 916	-	23 222	-	(351)	-	-	51	29 737	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	2 719	-	-	-	-	-	2 719	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	155	-	(176)	-	-	-	155	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	176	-	176	-	-	-	-	-	176	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	9 545	-	-	-	-	-	9 545	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	187 897	-	(1 551)	-	-	-	191 907	-	-	-
	3а 2024 г.	5 510	-	5 336	-	(237)	-	-	-	5 510	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	411	-	60	-	(6)	-	-	-	60	-	-	-
	3а 2024 г.	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	(71)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	71	-	124	-	-	-	-	-	124	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	247 882	-	(17 296)	-	-	X	266 109	-	-	-
	3а 2024 г.	35 523	-	28 733	-	(667)	-	-	X	35 523	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	35 523	-	247 882	-	(17 296)	-	-	X	266 109	-	-	-
	3а 2024 г.	7 406	-	28 733	-	(667)	-	-	X	35 523	-	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	97 802	-	-
в том числе:	-	-	-
Выданные - всего	40	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	93 894	10 445
Затраты на оплату труда	2 179	1 723
Отчисления на социальные нужды	513	314
Амортизация	9	-
Прочие затраты	261 667	225
Итого по элементам	358 263	12 706
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(350 562)	(10 376)
Итого расходы по обычным видам деятельности	7 701	2 331