

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

ООО «Специализированный застройщик «Александровский»

1. Общие сведения.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Александровский» создано в соответствии с решением единственного учредителя о создании общества с ограниченной ответственностью от 10.04.2024 года, внесено в единый государственный реестр юридических лиц 10 апреля 2024г. за основным государственным номером 1247200006910, поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по г. Тюмени с 17.04.2025 г.

Общество зарегистрировано по адресу: 625002, Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Комсомольская, дом 75, помещ. 5, офис 213. Филиалов и представительств Общество не имеет.

На 31.12.2025г. уставный капитал общества составляет 10 тыс. руб. Участниками являются:

- Ведерников Артем Владимирович с долей 80 процентов;
- Пятибратова Алена Александровна с долей 20 процентов;

Единоличный исполнительный орган: директор Ведерников Артем Владимирович.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий, при этом Общество выступает в качестве Специализированного застройщика.

Строительство осуществляется подрядными организациями. Количество работников на 31.12.2025 г. -1 человек (является совместителем)

Деятельность Общество осуществляет с привлечение кредитных ресурсов юридических лиц. Средства участников долевого строительства размещены на счетах эскроу в банке. Деятельность осуществляется с соблюдением требований Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Общество ведет строительство следующих объектов:

- Комплекс многоэтажных жилых домов «Александровский», расположенный по адресу: г. Нижний Тагил, в границах улиц Уральский проспект, Александровская, Крайняя. ГП-1.

Аффилированные лица Общества:

Физические лица	
ФИО	Адрес места жительства
Пятибратова Алена Александровна	г. Тюмень, ул. Новосибирская, д. 131, кв. 30
Ведерников Артем Владимирович	г. Тюмень, ул. Ботаническая, д. 1, кв. 11

2. Учетная политика и принципы формирования отчетности

2.1 Нормативно-правовые акты, с учетом которых подготовлена бухгалтерская (финансовая) отчетность

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

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета, действовавших в течение отчетного периода и на дату составления настоящей отчетности.
- Других действующих нормативных правовых актов в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;

- Приказа ООО «СЗ «Александровский» «Об учетной политике ООО «СЗ «Александровский» на 2025 год от 28.12.2024г. № 1.

2.2. Основные положения учетной политики общества

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина финансов РФ от 17.09.2020 № 204н.

Установлен лимит стоимости для отдельного объекта ОС в размере 100 тыс. рублей, объекты ОС оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Амортизация ОС начисляется линейным способом.

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» утвержденного Приказом Минфина России от 15 ноября 2019г. № 180н. Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Переоценка запасов на 31.12.2025г не производилась в связи с отсутствием запасов с длительным сроком хранения.

Резервы по сомнительным долгам создаются по итогам годовой инвентаризации расчетов с покупателями и заказчиками.

Себестоимость строительства жилого дома (строительного объекта) формируется выполнением СМР подрядными организациями.

Себестоимость строительства формируется из фактических затрат на строительство каждого объекта и затрат на содержание службы заказчика-застройщика. Разница между полученными средствами по договорам долевого участия и затратами застройщика на строительство признается экономией застройщика и отражается в составе «Выручки».

Организация признает в бухгалтерском учете выручку по методу отгрузки:

- от выполнения работ, оказания услуг;
- от реализации готовых помещений;
- экономию при строительстве жилых домов-по завершению строительства в целом по объекту (жилому дому)

3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2025 г. отражены:

- Офис продаж из 3-х модулей (7,5*6*2,7м) – 1 ед., общей остаточной стоимостью 4 327 тыс. руб.

По амортизируемым объектам амортизация начисляется линейным способом исходя из установленного срока службы. Амортизация основных средств на 31.12.2025 г. составила 123 тыс. руб.

Организация арендует помещение под офис по договору, срок аренды по которому не превышает 12 месяцев на дату представления предмета аренды; факторы, свидетельствующие о том, что арендные отношения не закончатся с окончанием срока договора, отсутствуют. Соответственно предмет аренды не признается в качестве права пользования активом и не признается обязательством по аренде.

Нематериальные активы в организации отсутствуют.

3.2. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы в Обществе отсутствуют.

3.3. Запасы

В составе запасов в бухгалтерском балансе отражены расходы по строительству многоквартирных жилых домов, формирующие себестоимость строительства объектов. Стоимость незавершенным строительством объектов на 31.12.2025 года составила 173 489 тыс. руб.

Сырье и материалы на 31.12.2025 г. отсутствуют.

3.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков, поставщиков и подрядчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), поставщиками и подрядчиками.

Дебиторская задолженность на 31.12.2025г. года составляет 147 594 тыс. руб.

Наименование задолженности	Сумма на 31.12.2025г., тыс. руб.
Авансы поставщикам и подрядчикам	144 738
Задолженность покупателей и заказчиков	343
Прочая дебиторская задолженность	2 420
Расходы будущих периодов (страхование СМР)	93
Итого дебиторская задолженность по строке 1230	147 594

Кредиторская задолженность на 31.12.2025г. составляет 13 217 тыс. руб.

Наименование задолженности	Сумма на 31.12.2025г., тыс. руб.
Задолженность поставщикам и подрядчикам	8 258
Авансы полученные	0
Задолженность по налогам и сборам	3
Прочая кредиторская задолженность	4 956
Итого кредиторская задолженность по строке баланса 1520	13 217

По итогам годовой инвентаризации расчетов по дебиторской и кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 года, задолженность поставщиков и подрядчиков по договорам на выполнение работ (оказание услуг), была признана сомнительной.

По приказу генерального директора общества № 2-ОД от 31.12.2025 года в бухгалтерском учете был создан резерв по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности на общую сумму 7 080 тыс. руб. Сумма резерва была отнесена на прочие расходы организации.

Указанная задолженность покупателей, поставщиков и подрядчиков раскрыта в бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 года за вычетом созданного резерва по сомнительным долгам.

Вся дебиторская и кредиторская задолженность, указанная в бухгалтерской отчетности подтверждена актами сверок.

3.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения на 31.12.2025 г. отсутствуют.

3.6. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов в сумме 335 112 тыс. руб. в бухгалтерской отчетности Общества на конец года отражены:

- расчеты с участниками строительства по договорам долевого участия – 335 112 тыс. руб.

3.7. Займы и кредиты и затраты на их обслуживание

Полученные займы и кредиты отражаются в бухгалтерском балансе как долгосрочные (если срок для их погашения превышает 12 месяцев), либо краткосрочные (если срок для их погашения не превышает 12 месяцев).

Все заемные средства, включая кредитные ресурсы, привлечены и используются для осуществления основного вида деятельности – жилищного строительства.

На строительство объекта по всему жилому комплексу многоэтажных жилых домов "Александровский", расположенных по адресу: г. Нижний Тагил, в границах улиц Уральский проспект, Александровская, Крайняя открыта кредитная линия с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК по договору № 60B01AEE2LZMF от 19.06.2025 г. сроком до 28.12.2028 г.

В отчетном периоде получено кредитных средств по договору № 60B01AEE2LZMF от 19.06.2025 г. на сумму 287 795 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов по кредитам составили 2 174 тыс. руб.

График погашения кредитов соблюдается.

В период 2024 года Обществу предоставлены долгосрочные займы в общей сумме 36 761 тыс. руб., в том числе:

- от ООО «ВКБ» на сумму - 36 261 тыс. руб.

- от ООО «ХАРАКТЕР ДЕВЕЛОПМЕНТ» на сумму – 500 тыс. руб.

В период 2025 года Обществу дополнительно предоставлен долгосрочный займ от ООО «СЗ «ЧЕМПИОНСКИЙ» на сумму 9 767 тыс. руб.

Всего на 31.12.2025 г. задолженность по займам составила 42 375 тыс. руб. Проценты по полученным займам на 31.12.2025 г. составили 9 972 тыс. руб. Поскольку срок возврата процентов по условиям договора превышает 12 месяцев после отчетной даты, указанные проценты отражены в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных обязательств.

3.8. Оценочные обязательства

Общество не создает резерв на оплату отпусков.

Общество создает резервы по сомнительным долгам. На 31.12.2025 года резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете составил 7 080 тыс. руб.

4. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах

4.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» соответственно.

Организация признает в бухгалтерском учете выручку по методу отгрузки:

- от выполнения работ, оказания услуг поэтапно;

- от реализации готовых помещений по договорам купли-продажи в момент регистрации договоров при переходе права собственности.

- от экономии по деятельности застройщика при завершении строительства жилых домов в целом по объекту.

При осуществлении деятельности застройщика Организация заключает договор генерального подряда и договор на выполнение функций технического заказчика с организациями, состоящими в СРО.

Доход (экономия) застройщика образуется из разницы между суммой заключенных договоров долевого участия и стоимостью передаваемых дольщикам готовых помещений или их долей.

В отчете о финансовых результатах за 2025 г. выручка отсутствует, т.к. объекты строительства в эксплуатацию не вводились. Отсутствие доходов привело к образованию убытка

в размере понесенных прочих расходов. В состав прочих расходов были отнесены расходы по начислению резерва по сомнительным долгам и расходы на коммунальные услуги (возмещаемые).

Сумма прочих расходов составила 8 854 тыс. руб.

4.2. Прочие доходы и расходы

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, признаются прочими доходами. Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, признаются прочими расходами.

Прочие доходы и расходы отражены в отчете о финансовых результатах в сумме 1 939 тыс. руб. и 8 854 тыс. руб. соответственно.

Прочие доходы	Сумма на 31.12.2025г., тыс. руб.
Оказание услуг бронирования	260
Возмещение расходов по электроэнергии	1 679
Итого прочие доходы по строке 2320	1 939
Прочие расходы	Сумма на 31.12.2025г., тыс. руб.
Расходы по электроэнергии	1 678
Резервы по сомнительным долгам	7 080
Прочие внереализационные расходы	96
Итого прочие расходы по строке 2350	8 854

4.3. Расчеты по налогу на прибыль (налогу по упрощенной системе налогообложения)

Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2025 год следующие показатели:

Показатели	Сумма на 31.12.2025г., тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(9 525)
Налог при упрощенной системе налогообложения	(16)
Чистая прибыль (убыток)	(9 541)
Результат о прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	-
Совокупный финансовый результат периода	(9 541)

5. Пояснения к отчету об изменениях капитала

По итогам 2025 года капитал Общества снизился по сравнению с показателем 2024 г. за счет полученного убытка на 9 541 тыс. руб. и составляет -12 610 тыс. руб.

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	Изменение в 2025 г. по сравнению с 2024 г.
Чистые активы	-12 610	-3 069	-9 541

Факторы, приведшие к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала:

- организация создана 10.04.2024г.;
- организацией за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. получен убыток 9 541 тыс. руб. в связи с началом ведения деятельности в рамках договоров участия в долевом строительстве.

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов общества в соответствие с размером его уставного капитала:

- передача объекта дольщику в соответствии с договорами участия в долевом строительстве;
- получение разрешений на строительство новых объектов и впоследствии передача построенных объектов дольщикам в рамках договоров участия в долевом строительстве.

6. Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств

Денежные средства, отраженные в бухгалтерском балансе на 31.12.2025 в российских рублях, составляют 3 213 тыс. руб.

Поступления от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг составили 1 325 тыс. руб.

В составе денежных потоков от текущих операций по статье «Прочие поступления» (строка 4119) отчета о движении денежных средств отражены операции в сумме 1 585 тыс. руб., в т.ч.:

- возмещение расходов по эл. энергии (в т.ч. пени) – 11 тыс. руб.
- финансовая помощь учредителя – 1 253 тыс. руб.
- средства, полученные за бронирование объектов недвижимости – 260 тыс. руб.
- опцион от банка (возврат проц. по кредит договору) – 61 тыс. руб.

На оплату поставщикам и подрядчикам (строка 4121) в 2025 г. было направлено 288 005 тыс. руб.

В составе денежных потоков от текущих операций по статье «Прочие платежи» (строка 4129) отчета о движении денежных средств отражено расходование денежных средств на сумму 17 490 тыс. руб., направленных на следующие цели:

- оплата опциона – 2 637 тыс. руб.
- госпошлина – 66 тыс. руб.
- аренда земельного участка – 11 709 тыс. руб.
- страхование СМР – 126 тыс. руб.,
- оплата по финансовым поручениям – 1 775 тыс. руб.
- оплата по договору о предоставлении субсидий – 168 тыс. руб.
- оплата восстановит. стоимости за снос зеленых насаждений – 315 тыс. руб.
- погашение прочей кредиторской задолженности – 694 тыс. руб.

В составе денежных потоков от финансовых операций по статье «Получение кредитов и займов» (строка 4311) отчета о движении денежных средств отражены операции по поступлению кредитных средств и займов на строительство объектов по всему «Жилому комплексу многоэтажных жилых домов «Александровский», расположенный по адресу: г. Нижний Тагил, в границах улиц Уральский проспект, Александровская, Крайняя» - на сумму 307 162 тыс. руб.

7. Обязательства участников долевого строительства

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества есть обязательства участников договоров долевого строительства по внесению денежных средств на счета эскроу в сумме 335 112 тыс. руб. (сумма заключенных договоров долевого участия)

На счетах эскроу размещено – 238 892 тыс. руб.

Обязательства застройщика перед участниками строительства по договорам долевого участия по передаче прав на объект строительства на 31.12.2025 г. составляют 335 112 тыс. руб. Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства по введенным в эксплуатацию домам на 31.12.2025 г. отсутствуют.

8. Информация о вознаграждениях руководству, собственникам и аффилированным лицам

В рамках трудовой деятельности руководителю Общества начислялась заработная плата в размере оклада, утвержденного штатным расписанием.

В 2025 г. Общество произвело начисления управленческому персоналу в сумме 152 тыс. руб., из них:

- оплата труда – 152 тыс. руб.

Выплата дивидендов в 2025 году Обществом не производилась.

9. Информация о прекращаемой деятельности

Прекращение деятельности Обществом не планируется (не прогнозируется), угрозы прекращения в будущем нет.

10. Информация о совместной деятельности (для организаций, являющихся участниками совместной деятельности)

Организация не является участником договора о совместной деятельности.

11. Информация об исправлении существенных ошибок прошлых лет

В текущем году не были обнаружены и исправлены существенные ошибки, относящиеся к предыдущим отчетным периодам.

12. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

В 2025 году произведена корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с исправлением ошибок прошлых лет в части признания в бухгалтерской отчетности предоставленного займа ООО «СК «СТРОЙИНЖИНИРИНГ».

Обществом произведен ретроспективный перерасчет показателей бухгалтерской отчетности: отдельные показатели граф «На 31 декабря 2024 года» бухгалтерского баланса сформированы с учетом корректировки в связи с исправлением ошибок.

Бухгалтерский баланс:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2024 г.				
АКТИВ				
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1230	-	+1 370	1 370
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Финансовые вложения	1240	1 370	-1 370	

На данные суммы откорректированы вступительные остатки взаимосвязанных показателей других форм прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности, связанных с отражением вышеуказанных показателей.

Кроме того, в бухгалтерскую отчетность за отчетный период в части граф «На 31 декабря 2024г.» по сравнению с отчетностью за предыдущий отчетный период, Общество внесло корректировки, связанные с формированием и расшифровкой показателей бухгалтерской отчетности в связи с приведением их в соответствие с формами, утвержденными ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

13. События после отчетной даты

События, которые могли бы возникнуть между отчетной датой и датой подписания (утверждения) бухгалтерской отчетности, и которые могли бы оказать существенное влияние на финансовый результат деятельности общества, отсутствуют.

14. Информация о забалансовых счетах

На забалансовом учете на конец отчетного периода числятся:

На счете 001 «Арендованные основные средства» в сумме 11 185 тыс. руб. числится земельный участок, находящийся в аренде у муниципального казенного учреждения «Центр земельного права». Земельный участок находится по адресу: Свердловская область, городской округ город Нижний Тагил, город Нижний Тагил, улица Академика Солтыса площадью 36 533 (Тридцать шесть тысяч пятьсот тридцать три) кв.м., с разрешенным использованием «многоэтажная жилая застройка (высотная)». Кадастровый номер участка 66:56:0109002:1128. Срок договора до 22.06.2037г. включительно и составляет 13 лет 2 месяца.

На счете 008.СЭ «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в сумме 238 892 тыс. руб. числятся денежные средства по договорам долевого участия участников строительства, поступившие на счета эскроу.

На счете 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» отражены выданные Обществом обеспечения на сумму 1 111 534 тыс. руб. в счет исполнения своих обязательств по кредитному договору, в т.ч.:

- Договор ипотеки (земельного участка) № ДИ01_160В01АЕЕ2LZMF от 20.06.2025 г. (ЗУ)
– 137 082 тыс. руб.
- Договор залога имущественных прав № Д301_160В01АЕЕ2LZMF от 20.06.2025г.
- 974 452 тыс. руб.

Доли участников Общества находится в залоге у ПАО «Сбербанк» до полного выполнения обязательств по договору возобновляемой кредитной линии.

На счете МЦ.04 числится инвентарь и хозяйственные принадлежности на сумму 390 тыс. руб., находящиеся в эксплуатации.

15. Сведения о связанных сторонах

Юридические лица			
Наименование	Характер отношений	ИНН/ОГРН	Юридический адрес
ООО «ВКБ»	Единственный участник, директор Ведерников А.В.	7203498472 1207200003075	г. Тюмень, ул. Кирова, д. 40, оф. 409
ООО «Генстрой»	Единственный участник, управляющий Ведерников А.В.	7203479416 1197232012504	г Тюмень, ул Ботаническая, 1 / корп 1, помещ 2
ООО «СЗ «Зеленый квартал»	Единственный участник, генеральный директор Ведерников А.В.	7203523087 1217200011555	г. Тюмень, улица Комсомольская, дом 75, помещ. 5, офис 105.
ООО «Характер Девелопмент»	Участник с долей 99,9 %, генеральный директор Ведерников А.В.	7203527807 1217200017154	г. Тюмень, улица Комсомольская, дом 75, помещ. 5, офис 101.
ООО «СЗ «УНО»	Единственный участник, генеральный директор	7203401339 1167232088605	г. Тюмень, улица Комсомольская, дом 75,

	Ведерников А.В.		помещ. 5, офис 102.
ООО «СЗ «Чемпионский»	Единственный участник, генеральный директор Ведерников А.В.	7203278438 1127232026195	г. Тюмень, улица Комсомольская, дом 75, помещ. 5, офис 104.
ООО «Строительная компания "Арт-Строй"»	Единственный участник, управляющий Ведерников А.В.	7203285185 1127232066807	г. Тюмень, ул. Монтажников, д.61 помещ.21
ООО СЗ «Четвертый квартал»	Единственный участник, директор Ведерников А.В.	7203334019 1157232006733	г. Тюмень, улица Комсомольская, дом 75, помещ. 5, офис 103.
ООО «СЗ «Рубин»	Единственный участник ООО «Характер Девелопмент» генеральный директор Ведерников А.В.	9703180071 1247700328204	625002, г. Тюмень, ул. Комсомольская, дом 75, помещ. 5, офис 107.
ООО СЗ «Лесной город»	Единственный участник, генеральный директор Ведерников А.В.	7203558097 1237200010761	г. Тюмень, улица Комсомольская, дом 75, помещ. 5, офис 211.
ООО «Бэтастрой»	Единственный участник, директор Ведерников А.В.	6658291053 1076658040249	г Екатеринбург, ул. Антона Валека, 19.
ООО «Интерстрой»	Единственный участник, генеральный директор Ведерников А.В.	7202254071 1137232056939	г Тюмень, ул. Монтажников, 61, помещ.20 / офис 21.
ООО «ШВЕЦЬ»	Единственный участник, директор - супруга Ведерникова Н.В.	7203380784 1167232064273	г. Тюмень, ул. Энергетиков, д. 96, стр. 1, оф. 2.
ООО «ФЛАЙ ФЭМИЛИ»	Участник с долей 50% и директор - супруга Ведерникова Н.В.	7203477747 1197232010524	г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, д. 7, стр. 43, этаж 2
ООО «Голдстрой»	Единственный участник, генеральный директор Ведерников А.В.	7202219976 1117232028627	г Тюмень, ул. Сакко, 31, офис 314
ООО «Диспэкс»	Участник с долей 15% Ведерников А.В.	7203425202 1177232021570	г Тюмень, ул. Гастелло, 78, этаж 4
ООО «АСТ»	Единственный участник супруга - Ведерникова Н.В.	7204122659 1087232013417	г Тюмень, ул. Энергетиков, 96 / строение 1, офис 6.
ООО «СЗ «Квартал»	Единственный участник, генеральный директор Ведерников А.В.	7203530662 1217200020443	г. Тюмень, ул. Комсомольская, 75, помещ. 5, офис 106
ООО «ТЗ «Основа»	Единственный участник Ведерников А.В.	7203590975 1257200005578	625001, г. Тюмень, ул. Ботаническая, д. 1, корп.1, помещ.1
ООО «СЗ «Т-Сити»	Единственный участник ООО «Характер девелопмент» генеральный директор Ведерников А.В.	5029293020 1255000044078	141006, Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, проезд 4530, влд. 1, стр. 3, помещ. 38
ООО «СЗ «Т-Сити-Юг»	Единственный участник ООО «Характер девелопмент» генеральный директор Ведерников А. В.	9108132337 1269100000498	298184, Республика Крым, М.О. Феодосия, пгт. Орджоникидзе, ул. Нахимова, д. 2г
Физические лица			

ФИО	Характер отношений	Адрес места жительства
Ведерникова Наталья Владимировна	Супруга	г. Тюмень, проезд 3-й Престольный, д.33
Ведерников Артем Владимирович		г. Тюмень, ул. Ботаническая, д. 1, кв. 11
Ведерников Владимир Александрович	Отец	г Тюмень, ул Пермякова, д. 58, кв. 54
Ведерников Роман Владимирович	Родной брат	г Тюмень, ул Дмитрия Менделеева, д. 14, кв. 85
Ведерникова София Артемовна	Дочь	г. Тюмень, проезд 3-й Престольный, д.33

Сделки со связанными сторонами:

Связанная сторона	Основание, по которому лицо является связанным	Характер отношений	Объем операций тыс. руб.	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям	Условия и сроки проведения (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов
ООО «Характер Девелопмент»	Участник с долей 99,9 % и генеральный директор Ведерников А.В.	Договор на возмещение расходов	165	165	Безналичная форма расчетов. Задолженность текущая, просроченной задолженности нет
		Договор займа	1 016	318	Безналичная форма расчетов. Задолженность текущая, просроченной задолженности нет
		Оплата по фин. поручениям	0	9	Безналичная форма расчетов. Задолженность текущая, просроченной задолженности нет
ООО «СЗ «Квартал»	Единственный участник и генеральный директор Ведерников А.В.	Договор на возмещение расходов	66	66	Безналичная форма расчетов. Задолженность текущая, просроченной задолженности нет
ООО «ТЗ «Основа»	Единственный участник Ведерников А.В.	Договор на услуги тех. заказчика	11 475	5 125	Безналичная форма расчетов. Задолженность текущая, просроченной задолженности нет

ООО «ВКБ»	Единственный участник, директор Ведерников А.В.	Договор займа	15 396	42 181	Безналичная форма расчетов. Задолженность текущая, просроченной задолженности нет
		Оплата по фин. поручения м	0	27	Безналичная форма расчетов. Задолженность текущая, просроченной задолженности нет
ИП Ведерников Артем Владимирович	Ведерников Артем Владимирович	Договор аренды	6 984	0	Безналичная форма расчетов. Задолженность погашена
		Беспроцентный займ	1 253	1 253	Безналичная форма расчетов. Задолженность текущая, просроченной задолженности нет
ООО «СЗ «Четвертый квартал»	Единственный участник, директор Ведерников А.В.	Договор ипотеки	8 893	0	Безналичная форма расчетов. Задолженность погашена
		Оплата по фин. поручения м	0	2 495	Безналичная форма расчетов. Задолженность текущая, просроченной задолженности нет

С другими связанными сторонами сделок не было.

16. Информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

Рассматриваемые группы рисков:

- финансовые;
- правовые (связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства внутри страны и за ее пределами);
- страновые и региональные (связаны с политической и экономической ситуацией (военные конфликты, забастовки и пр.), географическими особенностями (стихийные бедствия) в странах и регионах, в которых организация ведет свою деятельность);
- репутационные (потери клиентов из-за негативного представления о качестве продукции, участия в ценовом сговоре и пр.) и др.;
- рыночные риски;
- кредитные риски;
- риски ликвидности.

Общество не подвержено рискам, перечисленным выше.

По ситуации на Украине в условиях санкционного давления извне и работы организации в условиях импортозамещения происходит адаптация работы компании к текущей ситуации. Резкий рост цен на строительные материалы, оборудование, а также инфляция вынудили в срочном порядке пересматривать проектные решения для исключения импортных позиций, а принимаемые меры государственной поддержки, направленные на поддержку отрасли строительства, способствуют адаптации. Так наблюдается принятие мер по послаблению условий кредитования Застройщиков, работающих в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской

Федерации».

Общество отслеживает вероятность возникновения дефицита средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Общества также анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии.

17. Государственная помощь

Государственная помощь для ООО «СЗ «Александровский» в 2025 году не оказывалась.

18. Данные об изменении уставного капитала (резервного, добавочного)

Размер уставного капитала у ООО «СЗ «Александровский» в 2025 году не изменился. Уставный капитал отражен в сумме 10 000 руб., определенный в Уставе Общества. Резервный фонд Обществом не создается, не предусмотрен Уставом. Добавочный капитал Обществом не формировался.

Директор
ООО «СЗ «Александровский»

20.03.2026 г.



Ведерников А. В.

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода				
		На начало года		поступило	списано	проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв в под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка							
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 370	-	-	-	(1 370)	-	-
в том числе: Предоставленный займ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 370	-	-	-	(1 370)	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 370	-	-	-	(1 370)	-	-
Итого										

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		фактическая себестоимость	списано	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
								фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость
Запасы - всего	За 2025 г.	25 896	-	148 194	(601)	-	-	X	-	173 489	-	
	За 2024 г.	-	-	26 896	(1 000)	-	-	X	-	25 896	-	
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	83	-	837	(601)	-	-	-	(319)	-	-	
	За 2024 г.	-	-	1 083	(1 000)	-	-	-	-	83	-	
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	25 813	-	147 357	-	-	-	-	319	173 489	-	
	За 2024 г.	-	-	25 813	-	-	-	-	-	25 813	-	

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.	
	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
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		проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	резерв по сомнительным долгам									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	13 499	-	145 857	-	-	(4 682)	-	-	-	154 674	-	-	(7 080)
	За 2024 г.	-	-	12 129	-	-	-	-	-	1 370	13 499	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 330	-	144 719	-	-	(4 601)	-	-	-	145 448	-	-	(710)
	За 2024 г.	-	-	5 330	-	-	-	-	-	-	5 330	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	353	-	-	(10)	-	-	-	343	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами	За 2025 г.	6 405	-	692	-	-	-	-	-	1 614	8 711	-	-	(6 370)
	За 2024 г.	-	-	5 035	-	-	-	-	-	1 370	6 405	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	150	-	-	-	-	(71)	-	-	-	79	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	150	-	-	-	-	-	-	150	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	1 614	-	-	-	-	-	-	-	(1 614)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 614	-	-	-	-	-	-	1 614	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	93	-	-	-	-	-	-	93	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	13 499	-	145 857	-	-	(4 682)	-	-	-	154 674	-	X	(7 080)
	За 2024 г.	-	-	12 129	-	-	-	-	-	-	13 499	-	X	-

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:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					переклассифицировано	На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		на доходы	погашено	на доходы		
			поступило	проценты, штрафы и иные начисления					
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	36 746	-	-	-	-	9 972	342 316	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	36 746	
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	287 795	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Долгосрочные займы	За 2025 г.	36 746	-	-	-	-	-	42 375	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	36 746	
Проценты по долгосрочным кредитам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	2 174	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Проценты по долгосрочным займам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	9 972	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	5 748	-	17 561	-	(120)	(9 972)	13 217	
	За 2024 г.	-	-	5 775	-	(27)	-	5 748	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	138	-	8 241	-	(120)	-	8 258	
	За 2024 г.	-	-	164	-	(27)	-	138	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 531	-	2 418	-	-	-	4 949	
	За 2024 г.	-	-	2 531	-	-	-	2 531	
Проценты по займам	За 2025 г.	3 079	-	6 893	-	-	(9 972)	-	
	За 2024 г.	-	-	3 079	-	-	-	3 079	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	3	-	-	-	3	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	7	-	-	-	7	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	42 494	-	313 159	-	(120)	X	355 533	
	За 2024 г.	-	-	42 521	-	(27)	X	42 494	

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства -	За 2025 г.	-	-	-	-	-
всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	238 892	-	-
в том числе:			
Средства дольщиков на счетах ЭСКРОУ	238 892	-	-
Выданные - всего	1 111 534	-	-
в том числе:			
Сбербанк ПАО	1 111 534	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	(9 525)	(3 079)
Итого по элементам	(9 525)	(3 079)
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	(9 525)	(3 079)

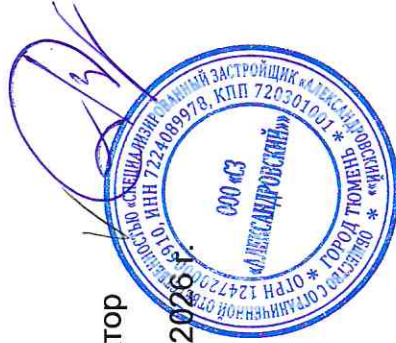
11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-



Директор

20.03.2026 г.

А.В. Ведерников