ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АудитАрте»
АУДИТ ПРЕДПРИЯТИЙ ВСЕХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ *КОНСУЛЬТАЦИИ
Регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций
саморегулируемой организации аудиторов "Ассоциация Содружество"-10206015546.

344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Закруткина,дом 2,корпус 2,помещение 8, тел./факс(863) 263-81-97
e-mail: auditarte-director@mail.ru;ИНН 6165103175 КПП 616701001 ОГРН 1026103720587
р/с 40702810926160000548 филиал «Ростовский» АО «Альфа-Банк» г. Ростов-на-Дону,
БИК 046015207, к/с 30101810500000000207

Аудиторское заключение

независимого аудитора

ООО «АУДИТАРТЕ»

о бухгалтерской отчетности

ООО

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"

За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года

г. Сочи
г. Ростов на Дону

2025 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"» (ОГРН 1022302956037), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и участников Общества, за бухгалтерскую отчетность

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"» несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"» в лице участников Общества, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный

пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор ООО «АудитАрте»
Руководитель задания по аудиту,
по результатам, которого составлено
аудиторское заключение
ОРНЗ – 29506013177 **Клакевич Надежда Юрьевна.**

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «АудитАрте».
344019, РФ РО г. Ростова-на-Дону, ул. Закруткина, дом 2, корпус, 2, помещение 8
ОРНЗ -10206015546.

«31» марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"	по ОКПО	09804591
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2319062929
Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
354000, Краснодарский край, г Сочи, ул Конституции Ссср, дом 18, офис 4-10

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "АУДИТАРТЕ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	6165103175
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1026103720587

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Собрание участников Общества

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Отчетная дата (число, месяц, год)		31	12	2025
по ОКПО		09804591		
по ОКЕИ		384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
7.1	Основные средства	1150	1 077	819	712
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
7.2	Отложенные налоговые активы	1180	848	942	7 671
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 925	1 761	8 383
	II. Оборотные активы				
7.5	Запасы	1210	374 497	680 678	2 862 763
7.5	в том числе: Готовая продукция		368 541	674 314	-
7.5	Незавершенное строительство инвестиционных объектов		-	-	2 700 587
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
7.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	16 186	18 958	470
7.7	Дебиторская задолженность	1230	69 784	197 363	4 776 500
7.7	в том числе: Договора долевого участия		-	37 576	3 238 742
7.7	Расчеты с покупателями и заказчиками по договорам купли продажи		44 457	149 553	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	410	-	-
7.8	Денежные средства и денежные	1250	7 538	3 215	86 277
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	468 416	900 213	7 726 011
	БАЛАНС	1600	470 341	901 974	7 734 394

Форма 0710001 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
7.9	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
7.9	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	300 109	208 572	(56 697)
	Итого по разделу III	1300	300 119	208 582	(56 687)
	IV. Долгосрочные обязательства				
7.10	Заемные средства	1410	12 340	306 133	4 178 983
7.10	в том числе: Проектное финансирование		-	50 627	2 300 404
7.10	под будущую прибыль		-	-	1 530 000
7.2	Отложенные налоговые обязательства	1420	208	787	6 939
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	353	213	34
	Итого по разделу IV	1400	12 901	307 133	4 185 956
	V. Краткосрочные обязательства				
7.10	Заемные средства	1510	94 501	105 352	339 596
7.10	в том числе: Проценты по займам и кредитам		94 501	105 352	339 596
7.11	Кредиторская задолженность	1520	59 863	279 043	26 787
7.11	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками		59 446	219 258	26 787
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	3 238 742
7.12	Оценочные обязательства	1540	2 957	1 864	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	157 321	386 259	3 605 125
	БАЛАНС	1700	470 341	901 974	7 734 394

Директор _____ _____ Самохвалов Антон Александрович
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР
А.С. ВАРТАНЬЯН

Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
по ОКПО	09804591		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	516 800	1 343 206
	в том числе: Экономия застройщика по договорам долевого участия		-	426 242
	Реализация жилых помещений , парковочных мест через договора купли продажи		516 800	916 964
	Себестоимость продаж	2120	(305 774)	(491 886)
	в том числе: Реализация жилых помещений , парковочных мест через договора купли продажи		(305 774)	(491 886)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	211 026	851 320
	Коммерческие расходы	2210	(48 308)	(437 610)
	Управленческие расходы	2220	(30 106)	(34 910)
8.1	Прибыль (убыток) от продаж	2200	132 612	378 800
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
8.3	Проценты к получению	2320	18	158 143
8.3	Проценты к уплате	2330	(41)	(117 565)
8.2	Прочие доходы	2340	3 971	-
8.2	Прочие расходы	2350	(11 003)	(84 418)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	125 557	334 960
	Налог на прибыль организаций	2410	(34 020)	(69 691)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(34 505)	(69 114)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	484	(577)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	91 537	265 269

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	91 537	265 269
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Директор (наименование должности) _____ (подпись) Самохвалов Антон Александрович (расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ * ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ * "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА" * ИНН 2319062929 * ОГРН 1172375019310

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР

А.С. ВАРТАНЬЯН

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
по ОКПО	09804591		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(56 697)	(56 687)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	(56 697)	(56 687)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	265 269	265 269
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	208 572	208 582
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	208 572	208 582
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	208 572	208 582

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	91 537	91 537
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	300 109	300 119

Директор
(наименование должности) (подпись) Самохвалов Антон Александрович
(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР
А.С. ВАРТАНЬЯН

Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
по ОКПО	09804591		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	698 530	910 799
	в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	644 440	886 149
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	54 090	24 650
	Платежи - всего	4120	(389 869)	(262 126)
	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(234 347)	(157 996)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(11 795)	(12 665)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(526)	(4 527)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		(136 311)	(50 277)
	прочие платежи	4129	(6 890)	(36 661)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	308 661	648 673

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	1 022
	в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	1 022
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(275)	-
	в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(275)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(275)	1 022
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 211	36 927
	в том числе: получение кредитов и займов	4311	2 211	36 927
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(306 273)	(769 684)
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(306 273)	(749 103)
	зачет аккредитива		-	(20 581)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(304 062)	(732 757)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	4 324	(83 062)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	3 215	86 277
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	7 539	3 215
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор _____ Самохвалов Антон Александрович
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ * КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ * ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ * "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА" * ИНН 2319062929 * ОГРН 1172375019510

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР
А.С. ВАРТАНЬЯН

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА»
ИНН 2319062929 КПП 236601001 ОГРН 1172375019310
р/с 40702810830060009088 БИК 046015602 ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК " к/с 30101810600000000602
Адрес: 354000 Краснодарский край, г. Сочи, ул. Конституции СССР, д.18 оф.4-10

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «КОРОНА» за 2025 год

Организация: СЗ «КОРОНА»	**Код по ОКПО:09804591**
Отчетная дата (число, месяц, год)	**31.12.2025 год**
Единицы измерения: тыс. руб.	**Код по ОКЕИ: 384**

Данные пояснения являются частью бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный застройщик «КОРОНА»
за 2025 год
Бухгалтерская отчётность составлена в соответствии с федеральными стандартами (пункт 45 Федерального стандарта бухгалтерского учёта ФСБУ 4/2023)

Содержание

Общие сведения 3
1.Общая информация об Обществе 3
2.Разрешительные документы Застройщика и виды деятельности 3
3.Исполнительные и контрольные органы Общества, бухгалтерия 4
4.Состав годовой бухгалтерской отчетности Общества 5
5.Учетная политика 5
5.1. Запасы 6
5.2. Дебиторская и кредиторская задолженность 6
5.3.Собственный капитал 7
5.4.Заемные средства 7
5.5. Доходы и расходы 7
5.6. Расчеты по налогу на прибыль 8
5.7. Инвентаризация имущества и обязательств 8
1.8. События после отчетной даты 9
6.Бухгалтерская отчетность 9
6.1. Изменения вступительных остатков отчетности 10
6.2. Изменения учетной политики 11
7. Сведения об отдельных активах и обязательствах. 11
Внеоборотные активы (строка 1100) 11
7.1. Основные средства (ст. 1150 Баланса) 11
7.2. Отложенные налоговые активы и обязательства (строка 1180 и 1430 Баланса) 12
Оборотные активы 13
7.4. Оборотные активы (строка Баланса 1200) 13
7.5. Запасы (строка Баланса 1210)- Незавершенное строительство и Готовая продукция 14
7.6. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса) 15
7.7. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса) 15
7.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250) 17
Капитал и резервы 17
7.9. Капитал, прибыль строка баланса (1310-1370) 17
Долгосрочные обязательства 18
7.10. Долгосрочные заемные средства и проценты по займам (строка баланса 1410 и 1510) 18
Краткосрочные обязательства 18
7.11. Кредиторская задолженность 18
7.12. Оценочные обязательства (ст. 1540 Баланса) 19
7.13. Условные обязательства и условные активы 19
8.Пояснение к существенным статьям отчета о финансовых результатах за 2025 год 20
8.1. Доходы и расходы от основной деятельности (строка 2200 ОФР) 20
8.2. Прочие доходы и расходы (строка 2340 и 2350 ОФР) 20
8.3. Проценты к уплате и проценты к получению (строка 2320 и 2330 ОФР). 20
8.4. Пояснение к существенным статьям отчета о движении денежных средств (ОДДС) за 2025 год 21
9. Связанные стороны и бенефициарные владельцы 21
9.1. Операции со связанными сторонами 22
9.2. Вознаграждения основному управленческому персоналу 22
10. События после отчетной даты и судебные дела 23
11.Допущение непрерывности 23
12.Информация по раскрытию рисков 24
13.Условные факты хозяйственной деятельности 25

Общие сведения

1.Общая информация об Обществе

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корона»
Сокращенное наименование	ООО «СЗ «Корона»
ИНН/КПП	2319062929/236601001
Юридический адрес	354000, РФ, Краснодарский край, г.Сочи, ул. Конституции СССР, д.18, офис 4-10
Фактический адрес	354000, РФ, Краснодарский край, г.Сочи, ул. Конституции СССР, д.18, офис 4-10
Адрес (место нахождения) по данным ЕГРЮЛ	354000, РФ, Краснодарский край, г.Сочи, ул. Конституции СССР, д.18, офис 4-10
Государственная регистрация	13.03.2017 в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ	За основным государственным регистрационным № 1172375019310 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 8 по Краснодарскому краю от 13.03.2017 года
Свидетельство о постановке на налоговый учет	Выдано ГНИ по Центральному району г. Сочи от 16.06.1999 г. серия 23 №0009432
Уставный капитал	10000 рублей
Участники общества	Левко Л.Г. ИНН 772860395303-50%, Воробьева О.П.- ИНН 410102942512-50%
Директор	Самохвалов Антон Александрович (ИНН: 232007743067).

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА» 13.03.2017 года за основным государственным регистрационным номером 1172375019310

Филиалы и представительства (территориально обособленные подразделения)-отсутствуют.

Численность персонала на 31.12.2023 года – 7 чел.

Численность персонала на 31.12.2024 года – 7 чел.

Численность персонала на 31.12.2025 года – 5 чел.

2.Разрешительные документы Застройщика и виды деятельности

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА» в качестве Застройщика-Инвестора осуществлял строительство Жилого Комплекса «Российская Корона» по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Пластунская,4а.В отчетном периоде строительство Жилого Комплекса «Российская Корона» закончено.

Проектное финансирование осуществлял банк ПАО Сбербанк.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик привлекал денежные средства Участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома, и (или) иных объектов недвижимости.

Разрешение на строительство № RU-23-309-8283-2019 от 06.09.2019 г.;

Размещение и публикация проектной декларации в единой информационной системе жилищного строительства и опубликование на сайте: https://uzhniypark.ru/;

Разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.12.2023 года № 23-49-1602-2023. В 2023 году сданы 4 дома (663 квартиры), общей площадью 24,09 тыс. м2.

В отчетном периоде Общество осуществляло продажу объектов строительства по договорам купли продажи.

Основной вид деятельности организации: "Строительство жилых и нежилых зданий" (код по ОКВЭД2 41.20).

Дополнительно у Общества следующие виды деятельности:

41.10 Разработка строительных проектов

42.22 Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями

42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки

43.11 Разборка и снос зданий

43.12 Подготовка строительной площадки

43.12.2 Производство дренажных работ на сельскохозяйственных землях, землях лесных территорий, а также на строительных площадках

43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха

43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ

43.31 Производство штукатурных работ

43.34 Производство малярных и стекольных работ

3.Исполнительные и контрольные органы Общества, бухгалтерия

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества общее собрание участников Общества. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания участников Общества определяются в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Общества.

Полномочия единоличного исполнительного органа: Руководителем организации (лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица) с 11 декабря 2019 г. является директор Самохвалов Антон Александрович (ИНН: 232007743067). Полномочия директора подтверждены Протокол № 10 внеочередного общего собрания участников ООО «СЗ «КОРОНА» от 30.11.2019. Срок полномочий: бессрочно.

Система налогообложения у Общества – общая. Бухгалтерский учет ведется в программе 1С: Предприятие 8.3, конфигурация БИТ: Строительство (БИТ.ФИНАНС) КОРП.

4.Состав годовой бухгалтерской отчетности Общества

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – федеральные стандарты, отраслевые стандарты, Федеральный закон «О бухгалтерском учете»), в соответствии с Учетной политикой Общества на 2025 год.

Годовой бухгалтерский отчет Общества за 2025 год состоит из следующих отчетных форм

- Бухгалтерский баланс приложение № 3 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н;
- Отчет о финансовых результатах приложение № 4 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н;
- Отчет об изменениях капитала- приложение № 6 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н;
- Отчет о движении денежных средств- приложение № 7 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н.
- Настоящие пояснения к годовой бухгалтерской отчетности- приложение № 8 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подлежит обязательному аудиту на основании ч.5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Сведения об аудиторе - Общество с ограниченной ответственностью "АудитАрте" Член Некоммерческого партнерства «Аудиторская Общество Содружество», внесенной в государственный реестр СРО аудиторов 30 декабря 2009 года Минфином России (приказ 721 от 30.12.2009 года) ОРНЗ -10206015546.

5.Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами, действующими в Российской Федерации и принципом непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом № 1 от 01.02.2025, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

5.1. Запасы

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более (или равно) 12 месяцев.

Операционный цикл для застройщика — это период выполнения строительно-монтажных работ, от начала строительства до передачи объекта инвестору или дольщикам и получения денежных средств.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение. В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе запасов.

В составе запасов на начало периода Обществом были учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняло функции застройщика и привлекало денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в отчетном периоде сформировали стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства (ДДУ) или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи (ДКП).

Под готовой продукцией понимаются предназначенные для продажи запасы, являющиеся конечным результатом производственного цикла и законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов (п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

Стоимость готовой продукции отражается в составе запасов Общества по строке 1210 «Запасы». В случае существенного показателя счета 43 «Готовая продукция» данный показатель отражается отдельной строкой в бухгалтерском балансе по строке 12101 «Запасы, в том числе Готовая продукция».

В составе готовой продукции у Общества учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

5.2. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

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

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС. Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и физическими лицами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

5.3.Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

5.4.Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;

долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Задолженность по процентам по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерском балансе в зависимости от срока погашения следующим образом:

Если срок уплаты процентов составляет 12 месяцев и менее, то они отражаются в составе краткосрочных обязательств по строке 1510 баланса.

Если срок уплаты процентов больше 12 месяцев, то они отражаются в составе долгосрочных обязательств по строке 1410 баланса.

5.5. Доходы и расходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовой результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

5.6. Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году.

5.7. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" Общество применяет с 1 апреля 2025 года.

Порядок проведения инвентаризации определяется «Положением о проведении инвентаризации» от 01.04.2025 года.

1.8. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 10 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

6.Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность Общества формируется в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», введенный Приказом Минфина от 04.10.2023 № 157Н.

Бухгалтерская отчетность составлена за период с 24.01.2025 года по 31.12.2025 года.

Состав бухгалтерской отчетности Общества указан в разделе 4 настоящих Пояснений.

Формы бухгалтерской отчетности, применяемые Обществом, соответствуют ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Состав и содержание информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности Общества:

В Бухгалтерском Балансе Общества раскрываются, с целью детализации показателей, предусмотренных в пункте 9 ФСБУ 4/2023«Бухгалтерская (финансовая) отчетность»:

- Информация о запасах (сырье и материалы, стоимость строительства, готовая продукция и товары отгруженные, др.), отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности обособлено, если информация существенна и составляет более 10% от строки 1210 «Запасы» в разрезе видов запасов.
- Расходы по строительству в разрезе объектов строительства и отражаются в бухгалтерском балансе в отдельно введенной подстроке к строке "Запасы", строка 12101 «Запасы, в том числе Стоимость строительства в разрезе объектов стройки».
- Остатки по полученным займам и кредитам, а именно в долгосрочные кредиты и займы отражаются отдельной строкой в бухгалтерском балансе по строке 14101«Заемные средства в том кредиты» и 14102 «Заемные средства в том займы» если они составляют более 10% от строки 1410 «Заемные средства».
- Другие минимальные строки баланса, если они существенны и составляют более 10% от валюты Баланса

Остальная информация, требующая детализации по уровню существенности, а именно более 10% от минимальных показателей Баланса и ОФР, раскрывается в Пояснениях к Балансу и ОФР.

Показатели в Пояснениях раскрываются в той последовательности, как они идут в самих формах.

Общество по формату формирует табличные и текстовые Пояснения.

Если значение показателя за аналогичный период года, предшествующий отчетному, несопоставимо со значением этого же показателя за отчетный период, то первое значение подлежит корректировке в соответствии с правилами, установленными ФСБУ(ПБУ).

Информация о каждой существенной корректировке раскрывается Обществом в Пояснениях с указанием причин, вызвавших эту корректировку.

6.1. Изменения вступительных остатков отчетности

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении произведены корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

В целом, основными причинами корректировки сравнительных данных предшествующего отчетного периода являются:

- изменение учетной политики в связи с изменением законодательства в части применения нового ФСБУ 4/2023
- введение новых форм бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями нового ФСБУ 4/2023;

Изменение учетной политики в отношении инвентаризации не повлекли корректировок вступительных остатков бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса за предшествующие годы с объяснением причин корректировки приведены далее в таблице:

Изменения по статьям Бухгалтерского баланса за предшествующие годы, тыс. руб- причина корректировки остатков пункт 16 и пункт 10 ФСБУ 4/2023.

Наименование показателя	Код показателя	На 31.12.2025 (тыс.руб.)	БЫЛО 31.12.2024 (тыс. руб.)	Стало на 01.01.2025	Было 31.12.2023 (тыс. руб.)	Стало на 01.01.2024
Запасы	1210	**374497**	674632	680678	2700742	2862763
• в том числе стройка МКД	12102		-		2681834	2 681134
➢ ***Готовая продукция***	12101	**368541**	674314	674314		
➢ ***Надземный паркинг (стройка)***	12103		-		18753	19453
➢ ***Авансы, выданные на приобретение***	12304	**5956**		6046		162021

Запасов						
• Материалы		**395**	318	318	155	155
НДС по приобретенным ценностям	1220	**16186**	18958	18958	470	
Дебиторская задолженность	1230	**69784**	197363	197363	4938520	4776500
• в том числе по ДДУ	12301		37576	37576	3238742	3238742
• в том числе по ДКП	12303		149553			
Авансы, выданные на приобретение Запасов	**12302**		6046		162021	
Финансовые вложения	1240	**410**				
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	**7538**	3215	**3215**	86277	86277
Прочие оборотные активы	1260		-		-	
Итого Раздел II	**1200**	**468416**	**900213**	**900213**	**7726011**	**7726011**

6.2. Изменения учетной политики

В учетной политике Общества, утвержденной приказом № 1 от 01.02.2025 на текущий отчетный год учтены изменения, обусловленные вступлением в силу нового федерального стандарта бухгалтерского учета, обязательного к применению с 2025 года – ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" утв. Приказом Минфина России от 13 января 2023 г. № 4н, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность» утв. Приказом Минфина России от 4 октября 2023 г. № 157н.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде 2025 года не вносились.

7. Сведения об отдельных активах и обязательствах.

Внеоборотные активы (строка 1100)

По состоянию на 31.12.2025 года Общество имеет показатели относящиеся к "Внеоборотным активам» в размере 1925 тыс. рублей. Остатки на 31.12.2024 года составляли 1761 тыс. рублей.

7.1. Основные средства (ст. 1150 Баланса)

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаточная стоимость объектов основных средств	780	582	686
Капитальные вложения в объекты основных средств			

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты основных средств			
Права пользования активами	273	237	26
Итого	1077	819	712

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств и прав пользования активами на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

По результатам проверки - необходимость пересмотра элементов амортизации по состоянию на конец отчетного периода были сроки полезного использования, а также ликвидационной стоимости- отсутствует.

На конец отчетного периода была проведена оценка капитальных вложений на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

На конец отчетного периода была проведена оценка прав пользования активами на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

Общество арендует офис - Право пользования активом (Договор аренды № 4-10/1 от 12.04.2024 с ООО "Коралл"), срок аренды более года с 12.01.2025 по 11.04.2028, ставка дисконтирования 31,5 % (Ставка ЦБ РФ 21 %, увеличенная в 1,5 раза).

Ограничения пользования Обществом предметов аренды, обусловленные договорами аренды, отсутствуют.

Более подробно информация по ОС раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

1.1. Наличие и движение основных средств

1.2. Наличие и движение прав пользования активами

1.3. Амортизируемые и неамортизированные основные средства

1.4. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) тоже должна быть

7.2. Отложенные налоговые активы и обязательства (строка 1180 и 1430 Баланса)

На 31.12.2025 года стоимость Отложенных налоговых активов в разрезе активов составляет 848 тыс. рублей:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Виды активов и обязательств	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит

09, Отложенные налоговые активы	941 859,48		380 011,39	473 920,00	847 950,87	
Оценочные обязательства и резервы	465 999,06		273 297,08		739 296,14	
Резервы сомнительных долгов	409 460,40			407 520,00	1 940,40	
Арендные обязательства	66 400,00		106 714,30	66 400,00	106 714,30	
Итого	**941 859,48**		**380 011,39**	**473 920,00**	**847 950,87**	

На 31.12.2025 года стоимость Отложенных налоговых обязательств в разрезе обязательств составляет 208 тыс. рублей.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Виды активов и обязательств	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77, Отложенные налоговые обязательства		786 550,49	678 515,73	100 175,48		208 210,24
Готовая продукция		685 835,02	606 734,34	12 396,66		91 497,34
Основные средства		75 067,10	59 331,39	74 164,12		89 899,83
Арендные обязательства		12 450,00	12 450,00			
Проценты по обязательствам		13 198,37		13 614,70		26 813,07
Итого		**786 550,49**	**678 515,73**	**100 175,48**		**208 210,24**

Оборотные активы

7.4. Оборотные активы (строка Баланса 1200)

Наименование показателя	Код показателя	На 31.12.2025 (тыс.руб.)	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Запасы	1210	**374497**	**680678**	**2862763**
• в том числе стройка МКД	12102			**2 681134**
➢ ***Готовая продукция***	12101	**368541**	**674314**	
➢ ***Надземный паркинг (стройка)***	12103			**19453**
➢ ***Авансы, выданные на приобретение Запасов***	12304	**5956**	**6046**	**162021**
• Материалы		**395**	**318**	**155**
НДС по приобретенным ценностям	1220	**16186**	18958	
Дебиторская задолженность	1230	**69784**	**197363**	**4776500**
• в том числе по ДДУ	12301	-	**37576**	**3238742**
• в том числе по ДКП	12303	**44457**		
Авансы, выданные на приобретение Запасов	**12302**			
Финансовые вложения	1240	**410**		
Денежные средства и денежные	1250	**7538**	**3215**	**86277**

эквиваленты				
Прочие оборотные активы	1260			
Итого Раздел II	**1200**	**468416**	**900213**	**7726011**

Остатки на 31.12.2024 и на 31.12.2023 года откорректированы в соответствии с требованиями пункта 16 ФСБУ 4/2023 (Более подробно раздел Пояснений 6.1. Изменения вступительных остатков отчетности).

7.5. Запасы (строка Баланса 1210)- Незавершенное строительство и Готовая продукция

Общество по состоянию на отчетную дату провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Проверка не выявила факторов обесценения запасов.

Незавершенное строительство и Готовая продукция в соответствии с ФСБУ 5/2019 отражены в Балансе по строке 1210 «Запасы». В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняло функции застройщика. Данные затраты в отчетном периоде сформировали стоимость объектов недвижимости, предназначенных для реализации по договорам купли-продажи. Подлежащие передаче объекты строительства участникам долевого строительства отсутствуют как на начало, так и на конец периода.

Наименование показателя	Код показателя	На 31.12.2025 (тыс.руб.)	На 31.12.2025 (тыс.руб.)	На 31.12.2023 (тыс.руб.)
Запасы	1210	**374497**	**680678**	**2862763**
в том числе стройка МКД	12102			**2 681134**
• Готовая продукция	12101	**368541**	**674314**	
• Надземный паркинг (стройка)	12103			**19453**
• Авансы, выданные на приобретение Запасов	120104	**5956**	**6046**	**162021**
• Материалы		**395**	**318**	**155**

Готовая продукция на конец 2025 года составляет 368541 тыс. рублей. Также по строке «Запасы» Обществом учтены «Авансы на строительство» – 5 956 тыс. руб.

Остатки по готовой продукции в разрезе МКД и парковки за 2024 год приведены далее в таблице:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
2024 год	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
43, Готовая продукция			4 299 934 088,41	3 625 619 991,88	674 314 096,53	
Корона - МЖД 1			927 892 226,43	764 484 695,76	163 407 530,67	
Корона - МЖД 2			897 721 890,21	816 493 871,39	81 228 018,82	
Корона - МЖД 3			1 021 594 753,64	980 122 382,35	41 472 371,29	
Корона - МЖД 4			1 073 970 195,60	1 024 947 622,03	49 022 573,57	
Корона - Парковка типа "Шатл"			378 755 022,53	39 571 420,35	339 183 602,18	

Итого			**4 299 934 088,41**	**3 625 619 991,88**	**674 314 096,53**	

Остатки по готовой продукции в разрезе МКД и парковки за 2025год приведены далее в таблице:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
2025 год	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
43, Готовая продукция	674 314 096,53			305 773 512,35	368 540 584,18	
Корона - МЖД 1	163 407 530,67			115 207 015,17	48 200 515,50	
Корона - МЖД 2	81 228 018,82			81 228 018,82		
Корона - МЖД 3	41 472 371,29			41 472 371,29		
Корона - МЖД 4	49 022 573,57			49 022 573,57		
Корона - Парковка типа "Шатл"	339 183 602,18			18 843 533,50	320 340 068,68	
Итого	**674 314 096,53**			**305 773 512,35**	**368 540 584,18**	

Общество не имеет запасов, в отношении которых имеются иные ограничения имущественных прав.

Более подробно информация по Запасам раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

3.1. Наличие и движение запасов

7.6. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

Наименование показателей		Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
НДС по приобретенным основным средствам			
НДС по приобретенным НМА			
НДС по приобретенным запасам	728 535,52	756 040,11	370 486,10
НДС по приобретенным работам, услугам			
НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством	15 457 715,20	18 201 795,30	100 000,00
Итого НДС по приобретенным ценностям	**16 186 250,72**	**18 957 835,41**	**470 486,10**
Сумма, тыс. руб.	**16186**	**18958**	**470**

7.7. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

На 31.12.2025 года Дебиторская задолженность составляет 69784 тыс. рублей, в том числе:

Наименование счета	НА 31.12.2025 Г	НА 31.12.2024 Г	На 31.12.2023 г.
60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»		**6 046**	**162 021**
62 " Расчеты с покупателями и заказчиками" ДДУ		**37 576**	**3 238 742**
62 " Расчеты с покупателями и заказчиками" ДКП	**44457**	**142 241**	
62 " Расчеты с покупателями и заказчиками" ДКП парковка		**7 312**	
63 «Резерв по сомнительной Задолженности»	**-8**	**-1 638**	
68 " Расчеты по налогам и сборам"	**24990**	**1 180**	**525**
70 " Расчеты по зарплате"		**57**	
76.02 «Расчеты по претензиям»- и прочие	**269**	**8**	
76. «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	**65**	**10626**	**1 537 125**
Итого Раздел Дебиторская задолженность строка 1230	**69784**	**203409**	**4 938 520**

Остатки на 31.12.2024 и на 31.12.2023 года откорректированы в соответствии с требованиями пункта 16 ФСБУ 4/2023 (Более подробно раздел Пояснений 6.1. Изменения вступительных остатков отчетности).

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена и оформлена в соответствии с требованиями законодательства РФ инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами в ходе которой проверено и документально подтверждено наличие, состояние и оценка активов и обязательств. Сальдо расчетов на 31.12.2025 года подтверждено актами сверки.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам сформирован.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Подразделение	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
63, Резервы по сомнительным долгам		1 637 841,60	1 630 080,00			7 761,60
КН - Основное подразделение		1 637 841,60	1 630 080,00			7 761,60
Бозриков Арут Анатольевич ИП		1 564 000,00	1 564 000,00			
МЕТЭК КРАСНОДАР ООО		24 080,00	24 080,00			
ПОЖКОМПЛЕКС-ЮГ ООО		42 000,00	42 000,00			
ТЕХСНАБЭЛЕКТРО ООО		7 761,60				7 761,60
Итого		**1 637 841,60**	**1 630 080,00**			**7 761,60**

Дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности отсутствует. Просроченная и нереальная к взысканию дебиторская задолженность на 31.12.2025 года отсутствует.

Более подробно информация по Дебиторской Задолженности раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

7.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250)

По состоянию на 31.12.2025 года остаток денежных средств Общества по строке 1250 баланса составил 7538 тыс. рубля, в том числе:

НАИМЕНОВАНИЕ СЧЕТА	НА 31.12.2025Г	НА 31.12.2024Г	НА 31.12.2023Г.
50 "Касса"	11	10	10,0
51"Расчетные счета"	7527	3 205	65609
55 "Спецсчета"-	410**	-	20658
Итого строка 1250 Денежные средства	7538	3215	86277
Взаимоувязано с показателями Отчета о движении денежных средств			
Остаток на начало года (4450)	3215	86277	114016
Остаток на конец года (4500)	7538	3215	86277

**Размещение денежных средств на депозитных счетах году имело место в 2025 году. Остатки денежных средств на 31.12.2025 года на спецсчетах в сумме 410 тыс. рублей.

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств».

По состоянию на 31.12.2025 отсутствуют недоступные для использования Обществом денежные средства.

Более подробно информация по Депозитным счетам раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

2.1. Наличие и движение финансовых вложений

Капитал и резервы

7.9. Капитал, прибыль строка баланса (1310-1370)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10,0 тыс. рублей. Уставный капитал на 31.12.2025 года оплачен полностью. Величина уставного капитала соответствует сумме, определенной в уставе Общества.

Величина уставного капитала в 2025 году не менялась.

Чистая прибыль Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила 91537 тыс. руб. В 2024 году-265269 тыс. рублей.

Чистые активы Общества на 31.12.2025 год составляют 300119 тыс. рублей. На 31.12.2024 года- 208572 тыс. рублей.

Долгосрочные обязательства

7.10. Долгосрочные заемные средства и проценты по займам (строка баланса 1410 и 1510)

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;

При сроке погашения, превышающем 12 месяцев — в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

В 2025 году Общество получало долгосрочные займы от юридических и физических лиц и от собственников. Сроки возврата на позднее 2029-2030 года.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Подразделение	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам		411 484 572,74	306 800 386,10	2 156 105,46		106 840 292,10
67.01, Долгосрочные кредиты		50 626 638,55	50 626 638,55			
ПАО СБЕРБАНК		50 626 638,55	50 626 638,55			
67.02, Проценты по долгосрочным кредитам		685 847,55	685 847,55			
ПАО СБЕРБАНК		685 847,55	685 847,55			
67.03, Долгосрочные займы		255 506 381,82	245 377 581,82	2 210 900,00		12 339 700,00
67.04, Проценты по долгосрочным займам		104 665 704,82	10 110 318,18			94 500 592,10
Итого		**411 484 572,74**	**306 800 386,10**	**2 156 105,46**		**106 840 292,10**

Суммы по долгосрочным займам отражены по строке 1410 Баланса на 31.12.2025 года в размере 12340 тыс. рублей.

Задолженность по процентам по долгосрочным кредитам и займам учредителей отражены по строке 1510 Баланса на начало периода в сумме 105352 тыс. рублей, на 31.12.2025 года проценты по долгосрочным займам в сумме 94501 (строка 1510 Баланса).

Более подробно информация по Обязательствам раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

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

Краткосрочные обязательства

7.11. Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена соответствующая задолженность по следующим видам: В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской (финансовой) отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
62 Расчеты с покупателями	**2**	**14157**	
60. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	**59446**	**219258**	**20836**
68-69. Расчеты с бюджетом		**21221**	**290**
71.Расчеты с подотчетными лицами		**5**	
70. Расчеты с персоналом по оплате труда			
76. Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	**416**	**24403**	**5660**
Всего строка 1520	**59863**	**279043**	**26787**

Просроченная и нереальная кредиторская задолженность на 31.12.2025 отсутствует.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена и оформлена в соответствии с требованиями законодательства РФ инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами в ходе которой проверено и документально подтверждено наличие, состояние и оценка активов и обязательств. Сальдо расчетов на 31.12.2025 года подтверждено актами сверки.

Более подробно информация по Обязательствам раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

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

7.12. Оценочные обязательства (ст. 1540 Баланса)

Имели место Краткосрочные оценочные обязательства в сумме 2957 тыс. рублей (резервы на отпуска). В составе строки 1540 Баланса учтены резервы ежегодных отпусков и начисление взносов с обязательств (резервов) по оплате труда. В 2025-м году Общество отражало оценочные обязательства по расходам на оплату отпускных сотрудникам в связи с применением ПБУ 8/2010.

Более подробно информация по Обязательствам раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

5.2. Оценочные обязательства

7.13. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы, которые могут существенно повлиять на оценку финансового состояния, движения денежных средств или

результатов деятельности организации по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

8.Пояснение к существенным статьям отчета о финансовых результатах за 2025 год

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объекта недвижимого имущества нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства). Реализации объектов в 2025 году осуществлялось по договорам купли продажи.

- стр. 2400 «Чистая Прибыль» -91537 тыс. рублей

8.1. Доходы и расходы от основной деятельности (строка 2200 ОФР)

Выручка от основной деятельности в 2025 году имеет место в сумме 516800 тыс. рублей

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена ниже :

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Себестоимость продаж	**305774**	**491886**
в том числе:		
Реализация по ДКП	**305774**	**491886**
2. Коммерческие расходы (без распределения)	**48308**	**437610**
3. Управленческие расходы (без распределения)	**30106**	**34910**
Итого расходы по обычным видам деятельности	**384188**	**964406**
Итого прибыль (убыток -) по обычным видам деятельности	**125557**	**378800**

8.2. Прочие доходы и расходы (строка 2340 и 2350 ОФР)

По строкам 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены указанные по следующим видам:

Наименование показателя	**за 2025 год**		**за 2024 год**	
	доходы	**расходы**	**доходы**	**расходы**
Реализация иного имущества				
Прочие доходы	3971		0	
Сдача имущества в аренду				
Прочее		11003		84418
Итого:	**3971**	**11003**	**0**	**84418**

8.3. Проценты к уплате и проценты к получению (строка 2320 и 2330 ОФР).

Наименование показателя	**за 2025 год**		**за 2024 год**	
	Стр.2320	**Стр.2330**	**Стр.2320**	**Стр.2330**

Проценты к уплате, в т.ч.		41	158143	117565
- процентные расходы (аренда)				
- по полученным займам		41		117565
- по полученным кредитам				
Проценты к получению, в т.ч.	18		158143	
- по выданным займам				

8.4. Пояснение к существенным статьям отчета о движении денежных средств (ОДДС) за 2025 год

В ОДДС денежные потоки Общества от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций, составили за 2025 год – поступление 698530тыс. рублей , платежи -389869 тыс. рублей.

Денежные потоки Общества от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций- 0 поступление, платежи-275 тыс. рублей.

Денежные потоки Общества от операций, связанных с привлечением финансирования на долговой или долевой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций- поступление 2211 тыс. рублей, платежи -309273 рублей.

Денежные потоки Общества со связанными сторонами отсутствуют, кроме займов.

9. Связанные стороны и бенефициарные владельцы

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

- Участники Общества на 31.12.2025;
- Управленческий персонал (Директор).
- Взаимосвязанные Организации

Учредителями на 31.12.2025 года ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА" являются:

Учредители (участники)	доля	стоимость	с какой даты
Левко Людмила Григорьевна (ИНН: 772860395303)	50%	5 тыс. руб.	13.03.2017
Воробьева Ольга Петровна (ИНН: 410102942512)	50%	5 тыс. руб.	19.07.2019

По состоянию на 31.12.2025 Общество не располагает информацией об иных лицах, обладающих признаками бенефициарного владельца ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» «КОРОНА».

Руководителем организации (лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени юридического лица) с 11 декабря 2019 г. является директор Самохвалов Антон Александрович (ИНН: 232007743067).

Связанные стороны:

- **ООО "ДЕКОР"**
  (Левко Людмила Григорьевна - учредитель; Воробьева Ольга Петровна - учредитель; Левко Игорь Ярославич - генеральный директор до 02.03.2021*; Воробьев Валерий Борисович - учредитель до 19.07.2019*)
- **ООО "КОРАЛЛ"**
  (Самохвалов Антон Александрович - генеральный директор; Воробьева Ольга Петровна - учредитель; Воробьев Валерий Борисович - учредитель до 19.07.2019*)
- **ООО "СЗ "С&М"**
  (Левко Людмила Григорьевна - учредитель; Воробьева Ольга Петровна - учредитель)
- **ООО "СЗ "ТС ДЕВЕЛОПМЕНТ"**
  (Самохвалов Антон Александрович - генеральный директор; Левко Игорь Ярославич - учредитель)
- **ООО "ТРОЯ-ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"**
  (Левко Людмила Григорьевна - учредитель; Левко Игорь Ярославич - генеральный директор)
- **ООО "ИСТ-ОК"**
  (Левко Людмила Григорьевна - учредитель; Левко Игорь Ярославич - генеральный директор)
- **ООО "СЗ "ЮЖНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ"**
  (Самохвалов Антон Александрович - директор)
- **ООО "СЗ "ЖЕМЧУЖНЫЙ БЕРЕГ"**
  (Воробьева Ольга Петровна - учредитель)
- **ООО "ФОРВАРД СТРОЙ"**
  (Самохвалов Антон Александрович - учредитель до 06.10.2025*, генеральный директор до 13.11.2025*; Левко Игорь Ярославич - генеральный директор до 02.09.2022*, учредитель до 21.02.2023*

9.1. Операции со связанными сторонами

В отчетном периоде расчеты с бенефициарами и связанными сторонами не осуществлялись, кроме займов полученных.

А также в 2025 году имел место аренды помещения с ООО "КОРАЛЛ" ИНН 2367004042. (Договор аренды № 4-10/1 от 12.04.2024 с ООО "Коралл")

9.2. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимается генеральный директор и заместитель директора по финансам. Вознаграждение управленческого персонала за 2024 г. - 4 129,6 тыс. руб., за 2025 г. - 4 199,5 тыс. руб. включающее в себя оплату труда по окладу и причитающиеся премии, выплаты при увольнении, выплаты по отпускам.

Долгосрочных вознаграждений нет. Заемные средства основному управленческому персоналу в 2024 и 2025 годах не предоставлялись.

10. События после отчетной даты и судебные дела

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025 года судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

11.Допущение непрерывности

По результатам 2025 года Общество получило прибыль в размере 91537 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 собственный капитал Общества имел значение в размере 300119 тыс. руб.

Общество не имеет намерений продажи либо закрытия никакой существенной части финансово-хозяйственной деятельности.

Учетная и налоговая политики Общества сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая годовую бухгалтерскую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у Общества будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

Руководство на текущий момент учло широкий спектр факторов, таких как: текущая и ожидаемая прибыльность, графики погашения долга и потенциальные источники замещения финансирования, а также способность продолжать привлекать клиентов и оказывать услуги по строительству объектов.

В ходе оценки руководство не установило, что располагает информацией о существенной неопределенности в отношении событий или условий, которые могут вызвать серьезные сомнения в способности предприятия непрерывно осуществлять свою деятельность в дальнейшем.

Руководство не пришло к выводу, что предприятие может быть ликвидировано -допущение о непрерывности деятельности считают уместным.

Существенная неопределенность в отношении способности предприятия продолжать свою деятельность не существует, и как следствие предприятие не включает информацию о непрерывности деятельности в примечания к своей финансовой отчетности.

Общество будет продолжать свою деятельность и выполнять свои обязательства в обозримом будущем. У руководства Общества отсутствуют

намерения и необходимость ликвидировать Общество или прекратить ее деятельность в обозримом будущем.

12.Информация по раскрытию рисков

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

- Отраслевые риски

Основные отраслевые риски Общества связаны с возможным ухудшением ситуации в целом в стране и как следствие снижение спроса по жилье и помещения.

Общество предпринимает все необходимые действия для минимизации указанных рисков. Проводится постоянный анализ, мониторинг и прогнозирование динамики цен, реализуется политика в области трейдинга (заключение долгосрочных контрактов).

- Финансовые риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общество возникают следующие финансовые риски:

неблагоприятное изменение валютных курсов;

риск роста процентных ставок.

Вследствие возможного ухудшения конъюнктуры денежных рынков, Общество подвержено рискам неблагоприятного изменения процентных ставок по кредитным обязательствам с плавающей процентной ставкой. При этом вероятность возникновения процентного риска оценивается на текущий момент как невысокая в условиях улучшения макроэкономической ситуации и проведения взвешенной денежно-кредитной политики в Российской Федерации, а также постепенного выхода мировой экономики из кризиса.

- Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

изменение налогового законодательства

возможное ужесточение требований законодательства в области или изменение практики их применения;

изменение судебной практики.

- Налоговые риски

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть влияние на настоящую годовую бухгалтерскую отчетность.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

13.Условные факты хозяйственной деятельности

Ввиду наличия в российском хозяйственном и налоговом законодательстве норм, допускающих неоднозначное толкование, а также в связи с тем, что это законодательство претерпевает частые изменения, руководство Общества допускает, что оценка тех или иных фактов хозяйственной деятельности может не совпадать с интерпретацией этих фактов налоговыми и иными контролирующими органами.

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких- то операций, произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменению результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с п.28 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) подробная информация о таких операциях в отчете не раскрывается.

Директор ООО «Специализированный Застройщик» «КОРОНА»

_____ **/ Самохвалов А.А. /**

31 марта 2026 года

Приложение – Табличные пояснения:

1.Основные средства
1.1. Наличие и движение основных средств
1.2. Наличие и движение прав пользования активами
1.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства
1.4. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)
2. Финансовые вложения
2.1. Наличие и движение финансовых вложений
3. Запасы
3.1. Наличие и движение запасов
4. Дебиторская задолженность
4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности
5. Обязательства
5.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)
5.2. Оценочные обязательства
6. Обеспечения обязательств

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР

А.С. ВАРТАНЬЯН

1. Основные средства

1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	1 110	(528)	326	-	-	(127)	-	-	-	-	-	1 436	(655)
	За 2024 г.	1 110	(424)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	1 110	(528)
в том числе: Сооружения	За 2025 г.	1 000	(425)	-	-	-	(100)	-	-	-	-	-	1 000	(525)
	За 2024 г.	1 000	(325)	-	-	-	(100)	-	-	-	-	-	1 000	(425)
Офисное оборудование	За 2025 г.	110	(103)	326	-	-	(27)	-	-	-	-	-	436	(130)
	За 2024 г.	110	(99)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	110	(103)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)				переоценка			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	891	(654)	413	(891)	669	(131)	-	-	-	413	(117)
	За 2024 г.	535	(510)	356	-	-	(144)	-	-	-	891	(654)
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	891	(654)	413	(891)	669	(131)	-	-	-	413	(117)
	За 2024 г.	535	(510)	356	-	-	(144)	-	-	-	891	(654)

1.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	1 077	819	712
в том числе: Сооружения	475	575	675
Офисное оборудование	306	7	11
Другие виды основных средств	297	237	26
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			

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	413	-	-	(413)	-	-
	За 2024 г.	-	-	356	-	-	(356)	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	413	-	-	(413)	-	-
	За 2024 г.	-	-	356	-	-	(356)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Финансовые вложения

2.1. 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/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 530 000	(1 530 000)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 530 000	(1 530 000)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	11 410	(11 000)	-	-	-	-	410	-
	За 2024 г.	-	-	161 000	(161 000)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Депозитные счета	За 2025 г.	-	-	11 410	(11 000)	-	-	-	-	410	-
	За 2024 г.	-	-	161 000	(161 000)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	11 410	(11 000)	-	-	-	-	410	-
	За 2024 г.	-	-	1 691 000	(1 691 000)	-	-	-	-	-	-

3. Запасы

3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение				
Запасы - всего	За 2025 г.	680 678	-	1 876	(308 057)	-	-	X	374 497	-
	За 2024 г.	2 862 763	-	6 018 834	(7 840 919)	-	-	X	680 678	-
в том числе:										
Сырье и материалы	За 2025 г.	318	-	1 647	(1 570)	-	-	-	395	-
	За 2024 г.	155	-	125 393	(122 310)	-	-	(2 920)	318	-
Готовая продукция	За 2025 г.	674 314	-	-	(305 774)	-	-	-	368 541	-
	За 2024 г.	-	-	4 297 014	(3 625 620)	-	-	2 920	674 314	-
Авансы, выданные на приобретение запасов	За 2025 г.	6 046	-	229	(713)	-	-	-	5 562	-
	За 2024 г.	162 021	-	-	(155 975)	-	-	-	6 046	-
Строительство многоквартирных домов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2 681 834	-	1 236 425	(3 918 259)	-	-	-	-	-
Надземный паркинг	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	18 753	-	360 002	(378 755)	-	-	-	-	-

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	199 001	(1 638)	43 018	-	(172 227)	-	(1 630)	-	69 792	(8)
	За 2024 г.	4 776 500	-	193 065	-	(4 770 564)	-	-	-	199 001	(1 638)
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	187 129	(1 638)	18 857	-	(161 528)	-	(24)	-	44 457	(8)
	За 2024 г.	3 238 742	-	187 129	-	(3 238 742)	-	-	-	187 129	(1 638)
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	4 121	-	-	-	(4 121)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 828	-	4 110	-	(1 817)	-	-	-	4 121	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	6 513	-	76	-	(6 524)	-	-	-	65	-
	За 2024 г.	1 535 402	-	1 114	-	(1 530 003)	-	-	-	6 513	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	3 466	-	-	-	-	-	3 466	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 180	-	20 331	-	-	-	-	-	21 512	-
	За 2024 г.	525	-	655	-	-	-	-	-	1 180	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	13	-	-	-	-	-	13	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	57	-	-	-	(53)	-	-	-	4	-
	За 2024 г.	-	-	57	-	-	-	-	-	57	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	-	-	267	-	-	-	-	-	267	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	199 001	(1 638)	43 018	-	(172 227)	-	(1 630)	X	69 792	(8)
	За 2024 г.	4 776 500	-	193 065	-	(4 770 564)	-	-	X	199 001	(1 638)

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.	306 346	353	-	(293 793)	-	-	12 693
	За 2024 г.	4 179 017	179	-	(3 872 850)	-	-	306 346
в том числе: Расчеты по аренде	За 2025 г.	213	130	-	-	-	-	353
	За 2024 г.	34	179	-	-	-	-	213
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	50 627	-	-	(50 627)	-	-	-
	За 2024 г.	3 830 404	-	-	(3 779 778)	-	-	50 627
Долгосрочные займы	За 2025 г.	255 506	-	-	(243 167)	-	-	12 340
	За 2024 г.	348 579	-	-	(93 073)	-	-	255 506
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	384 395	(815)	12	(229 228)	-	-	154 364
	За 2024 г.	3 605 125	194 229	74 914	(3 489 873)	-	-	384 395
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	219 258	1 882	-	(161 695)	-	-	59 446
	За 2024 г.	20 836	138 407	74 914	(14 899)	-	-	219 258
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	14 157	2	-	(14 157)	-	-	2
	За 2024 г.	-	14 157	-	-	-	-	14 157
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	16 952	(2 653)	-	(14 299)	-	-	-
	За 2024 г.	3 602	13 684	-	(333)	-	-	16 952
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	7 367	(12)	12	(7 367)	-	-	-
	За 2024 г.	2 060	6 922	-	(1 615)	-	-	7 367
Расчеты по аренде 76,05	За 2025 г.	83	-	-	(83)	-	-	-
	За 2024 г.	-	83	-	-	-	-	83
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	105 352	(55)	-	(10 796)	-	-	94 501
	За 2024 г.	339 596	-	-	(234 244)	-	-	105 352
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	20 521	-	-	(20 365)	-	-	156
	За 2024 г.	-	20 521	-	-	-	-	20 521
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	450	-	-	(450)	-	-	-
	За 2024 г.	-	450	-	-	-	-	450
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	250	21	-	(11)	-	-	260
	За 2024 г.	289	-	-	(39)	-	-	250
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	5	-	-	(5)	-	-	-
	За 2024 г.	-	5	-	-	-	-	5
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	3 238 742	-	-	(3 238 742)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	690 741	(462)	12	(523 021)	-	X	167 057
	За 2024 г.	7 784 142	194 408	74 914	(7 362 723)	-	X	690 741

5.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 864	1 836	529	214	2 957
	За 2024 г.	-	2 216	352	-	1 864
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 864	1 836	529	214	2 957
	За 2024 г.	-	2 216	352	-	1 864

6. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	3 156	3 222 988
в том числе: Поступление на счета эскроу	-	3 156	3 222 988
Выданные - всего	-	-	-

Директор ООО «Специализированный Застройщик» «КОРОНА»

Самохвалов А.А. /

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР

А.С. ВАРТАНЬЯН