Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик"ЭкспоСервис""
(ООО "СЗ"ЭкспоСервис"")
ИНН 3907206471, КПП 390601001, ОГРН 1093925028482,
адрес: 236023, Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф. 11

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

1. Основные виды деятельности по ОКВЭД, осуществляемые Обществом: 71.12.2
   71.12.2

2. Информация об учетной политике

2.1. Неиспользуемые стандарты

Организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, на основании чего не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.
  (Основание: п. 3 ПБУ 8/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.
  (Основание: п. 2 ПБУ 18/02);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 N 48н.
  (Основание: п. 3 ПБУ 11/2008);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 N 143н.
  (Основание: п. 2 ПБУ 12/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 N 66н.
  (Основание: п. 3.1 ПБУ 16/02).

2.2. Исправление ошибок и изменение учетной политики

2.2.1. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность.
В отчетности за 2025 исправлены существенные ошибки предшествующих отчетных годов, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за 2022 год, ретроспективным способом пересчета сравнительных показателей отчетности во всех годах увеличена кредиторская задолженность, снижен финансовый результат.
(Основание: п.15 ПБУ 22/2010)
2.2.2. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.
(Основание: п. 15.1 ПБУ 1/2008)

2.3. Учет основных средств и капитальных вложений в них

2.3.1. Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения процентов, связанных с капвложениями;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капвложений в ОС, признаются расходами периода, в котором они понесены.

2.6.2. При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.
(Основание: п. 26 ПБУ 19/02)

2.7. Выявление сомнительной дебиторской задолженности

2.7.1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.
(Основание: п. 23 ФСБУ 4/2023)
2.7.2. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

2.7.3. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.
(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

2.8. Учет аренды

2.8.1. Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".
(Основание: п. 10 ФСБУ 25/2018)
2.8.2. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде. Решение об использовании этого права в отношении каждого предмета аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.
Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11, 12 ФСБУ 25/2018)
2.8.3. Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.
(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

2.9. Учет расходов и доходов

2.9.1. Расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме.
(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

2.10. Бухгалтерская отчетность

2.10.1. Организация применяет упрощенные формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, основанные на формах из Приложения N 9 к ФСБУ 4/2023, в которых в отношении показателей, объединенных в группы, приводятся только итоговые показатели по группам без детализации внутри групп.
Отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств не составляются.
Формы бухгалтерской отчетности, применяемые организацией, приведены в Приложении N 5 к Учетной политике.

6. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	240	240
Отчисления на социальные нужды	75	75
Амортизация	-	-
Прочие затраты	109	5581
Итого по элементам	425	5896
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	425	5896

7. Уставный капитал Общества

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 составил 10 000 (десять тысяч) руб., в том числе оплаченный - 10 000 (десять тысяч) руб.

Структура уставного капитала

N п/п	Полное наименование	На 31.12.2024		На 31.12.2025	
		Сумма	Доля, %	Сумма	Доля, %
1.	Качанович Александр Николаевич	4 000	40	4 000	40
2.	Логовой Иван Иванович	6 000	60	6 000	60
	Итого:	10 000	100	10 000	100

8. Информация о связанных сторонах

Операции с аффилированными лицами, тыс. руб.							
Связанная сторона	Вид операции	За 2025 г.			За 2024 г.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2025	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2024

9. Иная информация

11.1. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

11.2. Долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует.



Генеральный директор		Качанович Александр Николаевич
(наименование должности)	(подпись)	(расшифровка подписи)
27 марта 2026 г.		

44-104

АКТ-ОТЧЕТ ПО КОМПЕНСАЦИИ

г. Калининград 31.01.2026 г.

Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (ПАО «Совкомбанк»), Генеральная лицензия Банка России № 963 от 5 декабря 2014 г.
ОГРН 1144400000425, с местонахождением по адресу (юридический адрес): 156000, г. Кострома, пр. Текстильщиков, д. 46,
в лице Управляющего по ипотечному кредитованию г. Калининград, ПАО «Совкомбанк» Пасюта Татьяны Семеновны,
действующего на основании приказа №11320 от 31.10.2025г. именуемое в дальнейшем «Организация»,
с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКО-ГОРОД"
ОГРН 1093925028560 , с местонахождением по адресу:
Российская Федерация, 236023, Калининградская, город КАЛИНИНГРАД, СОВЕТСКИЙ, д. ДОМ 187, кв. ОФИС 11
в лице генерального директора Качановича Александра Николаевича
действующего на основании Устав
именуемое в дальнейшем «Контрагент», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,
составили настоящий Акт-отчет по Компенсации Организации (далее – «Акт»), в соответствии с Договором
№ 911011390720648947 от 28.10.2025 (далее – «Договор»).

1.Стороны настоящим соглашаются, что в Отчетном периоде с 01.01.2026 по 31.01.2026 г. включительно,
Организацией в рамках Программы были заключены следующие кредитные договоры:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
№ п/п	**Номер кредитного договора**	**№ Договора приобретения**	**Дата Договора приобретения**	**Дата оформления кредита**	**Фамилия, Имя, Отчество**	**Сумма предоставленного кредита**	**Компенсация, в процентах**	**Компенсация Организации, в рублях (не облагается НДС)**
1	14998053514	4-103	22.01.2026	26.01.2026	ЛЕЙЗЕР СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ	6 000 000,00	5,90%	354 000,00

2. Контрагент выплачивает Организации Компенсацию за Отчетный период, которая рассчитана в соответствии со Статьей 8 Договора и Условиями кредитования от 28.10.2025 г. (согласованными по форме Приложения № 1) к Договору, в размере 354 000 руб. 00 коп.
Триста пятьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек
Компенсация не подлежит налогообложению на основании положений подпункта 3 пункта 3 статьи 149 НК РФ и пункта 2 статьи 162 НК РФ.
Настоящий Акт составлен в соответствии с положениями и с использованием понятий и определений Договора.
В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ВЫШЕСКАЗАННОГО Стороны подписали настоящий Акт в 2 (Двух) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу,
по одному для каждой из Сторон.

Контрагент:

_____/Качанович А.Н./

М.П.

_____

дата подписания

Организация:

_____/Пасюта Т.С./

М.П.

_____

дата подписания