

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ  
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«АНТАРЕС»**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Организация                                  | ООО «СЗ «АНТАРЕС» |
| Идентификационный номер<br>налогоплательщика | 9310014480        |
| Форма собственности                          | частная           |
| Отчетная дата                                | 31.12.2025        |
| Единицы измерения                            | тыс. руб.         |

## 1. Основные виды экономической деятельности

|                     |   |
|---------------------|---|
| ОКВЭД на 31.12.2025 | 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий. |
|---------------------|---|

## 2. Учетная политика.

### 2.1. Сведения об изменениях

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Антарес» (далее Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2025 года бухгалтерская отчетность составляется по ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденная приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество внесло следующие изменения в учетную политику:

- С 01 января 2025 года бухгалтерская (финансовая) отчетность формируется в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».
- Установить уровень существенности для показателей бухгалтерской отчетности в размере 10 % от общего итога статей бухгалтерского баланса или от общего объема доходов.
- Промежуточная отчетность составляется ежеквартально в том же составе, что и годовая (п.28 ФСБУ 4/2023) и включает в себя:
  1. Бухгалтерский баланс;
  2. Отчет о финансовых результатах;
  3. Отчет об изменении капитала;
  4. Отчет о движении денежных средств
  5. Пояснения
- Общество использует формы бухгалтерской (финансовой) отчетности, обеспечивая соблюдение последовательности и сопоставимости (п. 66 ФСБУ 4/2023).
- Инвентаризация перед составлением годовой отчетности проводится согласно ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

### 2.2. Существенные методы учета

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Учетная политика Общества сформирована из допущений, предусмотренных п. 5 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008). Отступлений от данных допущений не было.

#### 2.2.1. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., учитываются в качестве материально-производственных запасов.

Для целей бухгалтерского учета Общество выделяет следующие группы нематериальных активов:

- программное обеспечение;
- товарные знаки,
- исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности.

Все группы объектов нематериальных активов после признания в бухгалтерском учете учитываются по первоначальной стоимости

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта нематериальных активов определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

| Группа НМА   | Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс |
|--|--|
| Программное обеспечение  | 1 - 3  |
| Товарные знаки   | 10   |
| Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности | 3-5  |

Начисление амортизации объекта нематериальных активов с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете; прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации для объектов нематериальных активов производится линейным способом.

### 2.2.2. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Объекты стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются на затраты по мере отпуска в производство или эксплуатацию

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

| Группа основных средств | Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс |
|-------------------------|--|
| Сооружения              | 2 - 5  |
| Офисное оборудование    | 1 - 5  |
| Машины и оборудование   | 5 - 7  |
| Транспортные средства   | 3 - 5  |

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Общество проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

Капитальными вложениями признаются затраты на приобретение, создание, улучшение и восстановление основных средств (ФСБУ 26/2020).

Капитальные вложения учитываются по фактической себестоимости на счет 08 и признаются при условии, что принесут экономические выгоды в будущем.

### **2.2.3. Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. По долговым ценным бумагам, разницы между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью этих ценных бумаг, включается в прочие доходы и расходы равномерно в течение срока их обращения.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости, включая долговые ценные бумаги и предоставленные займы, организация не составляет расчет их оценки по дисконтированной стоимости.

Ежегодно, перед составлением годовой отчетности производится проверка финансовых вложений на их обесценение. При наличии признаков устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений, общая сумма которого относится на прочие расходы. Расчетная стоимость таких финансовых активов определяется на основании доступной Обществу информации.

Если по результатам проверки на обесценение выяснилось, что стоимость ранее обесцененных финансовых вложений возросла, а также в случае их выбытия ранее созданный резерв нужно восстановить.

При выбытии финансовых вложений в ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, они оцениваются способом средней первоначальной стоимости данного вида ценных бумаг.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

### **2.2.4. Запасы**

Организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов предназначенных для управленческих нужд.

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

Приобретенные материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости (под. б п.36 ФСБУ 5/2019 "Запасы").

### **2.2.5. Незавершенное производство**

Незавершенное производство оценивается по фактической себестоимости без учета управленческих расходов. Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на себестоимость продаж отчетного периода.

Незавершенное производство на отчетную дату остается на счете 20 (сальдо), если продукция не выпущена, услуги не оказаны, имеются незавершенные этапы. (ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

Незавершенное производство переносится на следующий месяц, формируя себестоимость будущих периодов.

### **2.2.6. Резервы под обесценение запасов**

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов или чистая стоимость продажи запасов.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

Резерв под обесценение запасов создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату.

Балансовой стоимостью запасов является их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Создание резерва под обесценение запасов отражается в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

### **2.2.7. Денежные средства**

По статье «Денежные средства» отражаются средства Общества на расчетных счетах в банке.

Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств:

- к денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости;

- в отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

### **2.2.8. Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

### **2.2.9. Обязательства**

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов относятся на прочие расходы одновременно в периоде, к которому относятся.

Установить, что для целей признания расходов по займам, подлежащим включению в стоимость инвестиционного актива, под длительным периодом времени следует понимать срок, составляющий не менее 12 месяцев с момента начала строительства (осуществления капитальных вложений); под существенными расходами на приобретение, сооружение и (или) изготовление следует понимать сумму расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление, составляющую не менее 10 % от стоимости объекта строительства.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

### **2.2.10. Учет арендных отношений**

В стоимость права пользования активами включаются затраты Общества, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях (ФСБУ 25/2018).

Срок полезного использования права пользования активами определяется исходя из срока аренды, определенного специалистами Общества, перехода прав на предмет аренды и иных данных.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Данное право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- а) 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);
- б) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой. Классификация договора производится в соответствии с условиями, указанными в п.25-26 ФСБУ 25/2018.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. В целях определения чистой инвестиции в аренду по договорам лизинга, справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

### **2.2.11. Уставный, добавочный и резервный капитал**

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости долей, приобретенных участниками.

### **2.2.12. Отложенные налоги**

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании Регистра учета временных разниц балансовым методом.

Величина текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете определяется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль и отложенных налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

### **2.2.13. Признание доходов и расходов**

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг застройщика по договорам участия в долевом строительстве; расходы, связанные с продажей помещений (квартир и нежилых помещений) в построенных многоквартирных домах; расходы, связанные с предоставлением в аренду или по договорам найма помещений в построенных многоквартирных домах.

Расходы, не связанные с осуществлением обычных видов деятельности учитывать, как прочие расходы.

Затраты на создание многоквартирного дома или иного объекта недвижимости для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи признаются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам, и оценивается исходя из используемых организацией способов оценки запасов (п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы"). Отражаются эти затраты по дебету счета 20 "Основное производство" по мере их осуществления (Инструкция по применению Плана счетов).

Далее в составе расходов по обычным видам деятельности формируется себестоимость реализованной продукции, работ, услуг, поскольку в отчете о финансовых результатах расходы признают с учетом их связи с доходами (п. 5, 19, 21, 22 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В себестоимость объекта строительства, признаваемого инвестиционным активом, включаются проценты по целевому кредиту (целевому займу) (п. п. 7, 8 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019, Рекомендация Р-69/2016-КпР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции".

По завершении строительства многоэтажного жилого дома, помещения, принадлежащие застройщику (застройщик не принимал участие в их строительстве), отражаются в учете на счете 43 «Готовая продукция». (подп. "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019, Письмо Минфина России от 18.05.2006 N 07-05-03/02).

Фактическая себестоимость формируется исходя из прямых затрат, непосредственно связанных с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг), и косвенных затрат (п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019).

К прямым затратам по расходам, связанным с оказанием услуг по договорам долевого участия в строительстве относятся расходы, предусмотренные в п.1 статьи 18 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Незавершенное производство и готовую продукцию при первоначальном признании оценивать по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019; п. 27 ФСБУ 5/2019).

Себестоимость квадратного метра определяется Обществом путем деления общей стоимости строительства объекта (многоквартирного дома) на его площадь.

Учитывать косвенные затраты в составе общепроизводственных расходов в аналитическом учете на счете 25 «Общепроизводственные расходы», в частности:

- расходы по аренде оборудования;
- расходы по оплате труда обслуживающего персонала;
- страховые взносы, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- расходы на обслуживание инструментов и оборудования;
- расходы на приобретение природного газа и электроэнергии;
- расходы на ремонт оборудования и строительной техники;
- другие затраты, связанные с обслуживанием оборудования и техники.

Косвенные затраты распределяют между конкретными видами продукции (видами выполненных работ, оказанных услуг), к которым эти затраты относятся, пропорционально прямым расходам (п. 25 ФСБУ 5/2019).

Общепроизводственные расходы, учитываемые на счете 25, ежемесячно списываются на счет 20 «Основное производство».

Учитывать общехозяйственные расходы в составе управленческих расходов в аналитическом учете на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в частности:

- амортизация основных средств, используемых для общехозяйственных нужд;
- заработная плата административно-управленческого персонала;
- расходы на обязательное пенсионное, социальное и медицинское страхование, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- информационно-консультационные расходы; аудиторские расходы; услуги по обучению персонала и др. аналогичные расходы;
- командировочные расходы;
- расходы на связь и интернет;

- расходы по страхованию имущества;
- расходы на аренду помещения;
- расходы на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд;
- другие затраты, связанные с осуществлением обычных видов деятельности.

Общехозяйственные расходы, учитываемые на счете 26, ежемесячно в полном объеме списываются на себестоимость с отражением на счете 90-8 «Управленческие расходы» (под. г п.26 ПБУ ФСБУ 5/2019 "Запасы").

Вести аналитический учет по счетам 25 «Общепроизводственные расходы»; 26 «Общехозяйственные расходы» по видам и статьям расходов (План счетов).

Установить, что дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, списывается по особому распоряжению с отнесением указанных сумм на счет 91.2 «Прочие расходы».

Расходы, осуществление которых связано с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов, прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности, и от участия в уставных капиталах других организаций относятся к прочим расходам.

К доходам по обычным видам деятельности относятся:

- доходы от оказания услуг застройщика по договорам участия в долевом строительстве;
- доходы от продажи помещений (квартир и нежилых помещений) в построенных многоквартирных домах;
- доходы от предоставления в аренду или по договорам найма помещений в построенных многоквартирных домах.

Согласно п. 12 ПБУ 9/99 "Доходы организации" в бухгалтерском учете выручку от оказания услуг признавать при одновременном выполнении следующих условий:

- право на получение этой выручки вытекает из конкретного договора;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате оказания услуг произойдет увеличение экономических выгод организации;
- услуги оказаны;
- расходы, связанные с оказанием услуг, могут быть определены.

Доходы от продажи квартир и иных помещений, принадлежащих застройщику, признаются на дату реализации.

## **2.2.14. Оценочные обязательства**

Методики расчета резервов

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Оценочное обязательство, связанное с возникновением обязательств по гарантийному обслуживанию проданного товара. Резерв на весь следующий год создают единовременно - 31 декабря текущего года. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано исходя из планируемой суммы расходов на ремонт на основании условий договоров с покупателями, а также экспертной оценки предполагаемой стоимости ремонта по каждому из договоров.

### **2.2.15. События после отчетной даты.**

Событием после отчетной даты Общество признает факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (ФСБУ 4/2023).

## **3. Нематериальные активы**

В течение отчетного года и на конец отчетного периода Нематериальные активы (включая НМА с неопределенным сроком полезного использования) у организации отсутствовали. Капитальные вложения в НМА не производились.

## **4. Основные средства**

По состоянию на «31» декабря 2025 г. основные средства в учете отсутствуют. Объекты основных средств, переклассифицированные в течение года в долгосрочные активы к продаже, отсутствуют.

Информация об активах, являющихся объектами учета аренды

Организацией арендуется с 27.11.2024 г. земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, площадью 13 133 кв. м. кадастровый номер 93:37:0010117:777, расположенного по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, Жовтневый район, улица Куприна, земельный участок № 65а.

Данный участок предоставлен в рамках реализации инвестиционного проекта с целью осуществления строительства многоквартирного дома, а также сопутствующей инфраструктуры, в соответствии с условиями Соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта № 72 от 15.10.2024 г

## **5. Финансовые вложения**

Финансовые вложения в учете в отчетном периоде отсутствовали.

## **6. Запасы**

Под запасами понимаются это активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п.3 ФСБУ 5/2019).

Запасы в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год представлены в виде незавершенного производства в таблице:

| Работы/услуги по строительству жилого многоквартирного дома   | Сумма, в тыс. руб. |
|---|--------------------|
| Работы по подготовке проекта: «архитектурно-градостроительного облика жилого многоквартирного дома» | 1 050              |
| Проектирование разноуровневого многоквартирного жилого дома   | 16 625             |
| Исследование рынка  | 714                |
| <b>ИТОГО</b>  | <b>18 389</b>      |

## 7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на конец отчетного периода составила 868 тыс.руб. (2024г. – 0 тыс.руб.), в т.ч:

| Вид задолженности                       | Сумма 2025г., тыс.руб. | Сумма 2024г., тыс.руб. |
|---|------------------------|------------------------|
| Дебиторская задолженность               | <b>868</b>             | 0                      |
| в том числе:                            |                        |                        |
| ДОЛГОСРОЧНАЯ дебиторская задолженность  | 0                      | 0                      |
| КРАТКОСРОЧНАЯ дебиторская задолженность | 868                    | 0                      |
| в том числе:                            |                        |                        |
| Расчеты с покупателями и заказчиками    | 707                    | 0                      |
| Расчеты с бюджетом                      | 109                    |                        |
| Расходы будущих периодов                | 52                     | 0                      |

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Общество не списывало в 2025г. дебиторскую задолженности с истекшим сроком исковой давности.

## 8. Обязательства

Кредиторская задолженность по состоянию на конец отчетного периода составила 24 913 тыс.руб. (2024г. – 25 тыс.руб.), в т.ч

| Вид задолженности          | Сумма 2025г., тыс.руб. | Сумма 2024г., тыс.руб. |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Кредиторская задолженность | <b>24 914</b>          | <b>25</b>              |
| в том числе:               |                        |                        |

|                               |        |    |
|-------------------------------|--------|----|
| Заемные средства              | 24 914 | 25 |
| в том числе:                  |        |    |
| Долгосрочные займы            | 92     | 25 |
| Краткосрочные займы           | 24 402 |    |
| Проценты по займам и кредитам | 420    |    |

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Общество не списывало в 2025г. кредиторские задолженности с истекшим сроком исковой давности

Общая сумма займов, полученных в 2025 г. составила 24 867 тыс. руб. (2024г.- 25 тыс. руб.), в т.ч:

| Займодавцы                            | Валюта займа | Период погашения | Ставка процентов | На 31 декабря 2025 г. тыс, руб. |
|---------------------------------------|--------------|------------------|------------------|---------------------------------|
| МК ГРУПП<br>ООО                       | Руб.         | До<br>16.02.2026 | Беспроцентный    | 95                              |
| Радченко<br>Максим<br>Робертинович    | Руб.         | До<br>31.12.2026 | Ставка ЦБ        | 24 340                          |
| Шальнев<br>Константин<br>Владимирович | Руб.         | До<br>16.02.2026 | Беспроцентный    | 15                              |

Обязательства по договорам аренды в отчетном периоде отсутствовали

## 9. Обеспечения обязательств

На 31 декабря 2025 года Общество не имеет выданных залогов, поручительств и гарантий, а также не получала обеспечений от третьих лиц.

## 10. Расходы по обычным видам деятельности

| Статья управленческих расходов | Сумма 2025г., тыс.руб. | Сумма 2024г., тыс.руб. |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Заработная плата               | 1 174                  | 0                      |
| Налоги и страховые взносы      | 360                    | 0                      |
| 1С отчетность, ЭДО, СБИС       | 61                     | 0                      |
| <b>ИТОГО</b>                   | <b>1 595</b>           | <b>0</b>               |

Сумма прочих доходов Общества с учетом процентов к получению за отчетный период составила 0 тыс.руб. ( 2024г. – 0 тыс.руб.).

Расшифровка прочих расходов Общества изложена в таблице (тыс.руб.):

| Статья расходов себестоимости продаж | Сумма 2025.,<br>тыс.руб. | Сумма 2024г.,<br>тыс.руб. |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Услуги банка                         | 239                      | 20                        |
| Госпошлина                           |                          | 22                        |
| <b>ИТОГО</b>                         | <b>239</b>               | <b>24</b>                 |

## 11. Государственная помощь

В отчетном году Общество государственную помощь в виде субвенций, субсидий, бюджетных кредитов, отсрочек и рассрочек по уплате налогов, платежей и других обязательств не получало.

## 12. Иная информация

### 12.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АНТАРЕС» (далее «Общество») создано 28 мая 2024 г.

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «АНТАРЕС».

ИНН 9310014480.

КПП 931001001.

ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

ОГРН 1249300011102, дата регистрации: 28.05.2024.

ОКТМО 21721000001.

Местонахождение: Донецкая Народная респ., г. Мариуполь, г. Мариуполь, ул. Бахчиванджи, зд. 57, офис 1

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по Донецкой Народной Республике

Функции единоличного исполнительного органа возложены на Александрова Валерия Андреевича с 10 сентября 2025 года.

Совета директоров в Обществе не избирается.

Ревизионная комиссия в Обществе не избирается.

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются силами бухгалтерской службы.

Списочная численность на 31 декабря 2025 года составляет 5 человек.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

В составе Общества нет обособленных подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Дочерних и зависимых обществ нет. Общество не имеет филиалов и представительств.

Общество осуществляет деятельность, не подлежащую лицензированию.

### 12.2. Уставный капитал

Уставный капитал 10 000 руб. (Десять тысяч руб.), полностью оплачен.

Участники Общества на 31.12.2025 г.:

| Доля в % | Доля в руб.   | Наименование и реквизиты учредителя или участника |
|----------|---------------|---|
| 90%      | 9 000,00 руб. | Радченко Максим Робертинович, ИНН 771991715001    |
| 10%      | 1 000,00 руб. | Гуливер Андрей Викторович, ИНН 772021556533       |

Конечным бенефициаром Общества по состоянию на 31.12.2025 года являлся Радченко Максим Робертинович.

Дивиденды в отчетном периоде не начислялись и не выплачивались.

### 12.3. Данные об аудиторе.

Сумма выплаченного вознаграждения аудитору (АУДИТОРСКАЯ ФИРМА ДИА КОНАУДИТ ООО ИНН 5029048283, ОГРН 1025003520926) за проведение аудита за отчетный период составила 122 800,00 руб. Сумма выплаченного вознаграждения этой же аудиторской организации за аудиторские услуги за 2024 год составила 90 000, 00 руб.

### 12.4. Информация о связанных сторонах

Участником Общества с долей владения 90% на отчетную дату является Радченко Максим Робертинович.

Связанных сторон на отчетную дату Радченко Максим Робертинович не имеет.

Участником Общества с долей владения 10 % на отчетную дату является Гуливер Андрей Викторович.

Гуливер Андрей Викторович также является учредителем в следующих организациях:

- ООО «Рубиконстрой» - учредитель, доля 100%;

Учредители предоставляли Обществу займы:

| Займодавцы                   | Валюта займа | Период погашения | Ставка процентов       | На 31 декабря 2025 г. тыс, руб. |
|------------------------------|--------------|------------------|------------------------|---------------------------------|
| Радченко Максим Робертинович | Руб.         | До 31.12.2026    | Размер ключевой ставки | 115 000                         |
| Радченко Максим Робертинович | Руб.         | До 28.12.2026    | Размер ключевой ставки | 24 225                          |

### 12.5. Налог на прибыль

Суммы отложенного налога на прибыль, обусловленного возникновением (погашением) временных разниц, приведены ниже:

Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль рассчитана исходя из бухгалтерской прибыли (убытка) по ставке 25% и составляет за 2025г. – (1 691) тыс. руб. (убыток).

Расшифровка отложенного налогового актива за 2025г. изложена в таблице, (тыс.руб.):

| <b>Наименование операции</b> | <b>на 31.12.2025<br/>(тыс. руб.)</b> | <b>на 31.12.2024<br/>(тыс. руб.)</b> |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Отложенные налоговые активы  | 569                                  | 6                                    |
| <b>ИТОГО</b>                 | <b>569</b>                           | <b>6</b>                             |

Расшифровка отложенного налогового обязательства за 2025г. изложена в таблице, (тыс.руб.):

| <b>Наименование операции</b>       | <b>на 31.12.2025<br/>(тыс. руб.)</b> | <b>на 31.12.2025<br/>(тыс. руб.)</b> |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Отложенное налоговые обязательства | 0                                    | 0                                    |
| <b>ИТОГО</b>                       | <b>0</b>                             | <b>0</b>                             |

## **12.6. События после отчетной даты**

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

## **12.7. Непрерывность деятельности**

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Бухгалтерские показатели ООО «Специализированный застройщик «Антарес» отражают отрицательную величину чистых активов, что связано с тем, что застройщики длительное время запускают строительство домов и получают прибыль только по завершении проекта.

Также следует отметить, что в отчетном периоде зафиксированы отрицательные денежные потоки от операционной деятельности, а основные финансовые показатели организации в целом характеризуются неблагоприятной динамикой. Однако данные обстоятельства обусловлены исключительно стадией реализации инвестиционного проекта и связанными с этим временными особенностями учета доходов и расходов.

В соответствии с требованиями действующего налогового законодательства и правил бухгалтерского учета, доходы по объекту недвижимости будут признаны только после его полной завершенности, сдачи в эксплуатацию и передачи прав владения. В данный момент объект находится в стадии разработки проектной документации и выполнения строительно-монтажных работ, что объясняет отсутствие поступлений по данному объекту и, как следствие, наличие отрицательной налоговой базы - убытков. Эти убытки связаны преимущественно с затратами на проектирование, подготовительные работы, приобретение материалов, оплату труда и иные издержки, связанные с выполнением строительных и проектных мероприятий.

На данный момент времени уже подписано соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта № 72 от 15.10.2024 г.

Предметом настоящего Соглашения является реализация масштабного инвестиционного проекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: ДНР, г. Мариуполь, ул. Куприна, 13 Этажей, 5 секций», расположенный по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, улица Куприна, 65А (далее - Проект) на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, площадью 13 133 кв. м. кадастровый номер 93:37:0010117:777, расположенного по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, Жовтневый район, улица Куприна, земельный участок № 65а, предоставляемом Организации в аренду без проведения торгов. Соглашение и договор аренды земельного участка прилагаем.

Следует подчеркнуть, что по завершении строительства и сдаче объекта в эксплуатацию компания планирует реализовать полученные работы и продать объекты недвижимости, что, согласно прогнозам, приведет к формированию доходов, соответствующих стоимости выполненных работ и реализованных объектов. В результате ожидается восстановление налоговой базы и получение положительных налоговых обязательств, связанных с реализацией проекта.

На основании изложенного считаем важным подчеркнуть, что текущие убытки являются временными и обусловлены стадией реализации проекта, а также специфическими особенностями учета доходов и расходов в строительной отрасли. Эти обстоятельства не отражают финансовое состояние компании в целом, а являются характерными для стадии реализации инвестпроекта.

## **12.8. Информация о рисках хозяйственной деятельности**

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Общества, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Общества.

Деятельность Общества подвергает его следующим видам риска:

Валютный риск

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия изменения курса валют на финансовые результаты Общества. Валютный риск возникает в случае, когда Общество вступает в операции, валюта которых не соответствует функциональной валюте предприятий.

Общество нивелирует данный риск тем, что контракты с покупателями заключаются в валюте, аналогичной той, в которой ведутся расчеты с поставщиками.

Рыночный риск и условия ведения деятельности Общества.

Хозяйственная деятельность и доходы Общества подвержены влиянию политических, правовых, финансовых и административных изменений, происходящих в Российской Федерации. Характер и частоту событий и явлений, связанных с этими рисками, равно как и их влияние на будущую деятельность и прибыль Общества, в настоящее время определить не представляется возможным.

При расчете некоторых важных для Общества оценочных значений и основных допущений руководство прогнозирует денежные потоки. Прогнозирование денежных потоков в свою очередь основано на ряде допущений, а также учитывает исторический опыт и темпы роста в предшествующие периоды. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и роста коммерческой деятельности Общества. Вместе с тем ситуация экономической неопределенности может сохраниться в ближайшем будущем. В результате волатильности российского и мировых финансовых рынков фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

СВО, проводимая с февраля 2022 года, вызвала финансовую и экономическую напряженность на мировых рынках, снижение уровня потребительских расходов и деловой активности. Санкционное давление и меры по изоляции России, привели к прекращению или сокращению деятельности ряда компаний. Влияние СВО на развитие экономики, в целом, не имеет исторических аналогов с другими периодами, когда правительства принимали пакеты мер по спасению экономики. Прогнозы изменений макроэкономических параметров в краткосрочной и долгосрочной перспективе, масштабов влияния СВО на компании различных отраслей, включая оценки длительности кризисного периода и темпов восстановления, значительно различаются.

Общество оценивает влияние вышеуказанных событий на деятельность Общества как ограниченное, принимая во внимание:

- отсутствие в текущем периоде изменений в способах и объемах использования производственных активов Общества;
- отсутствие прямого негативного воздействия на основную операционную деятельность Общества законодательных (регуляторных) изменений.

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

31 марта 2026 г.

Генеральный директор

ООО СЗ «АНТАРЕС»



Александров В.А.