

Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЧЕРНОМОРСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»
За 2025 год

1. Общая информация

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ЧСК» (далее – Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г., 18 сентября 2006 г., 26 марта 2007 г., 25 октября 2010 г. и 24 декабря 2010 года), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Общества в отчетный период являлись:
Ткачук Дмитрий Витальевич – генеральный директор с 01.01.2025 по 31.12.2025
Линник Марина Владимировна – главный бухгалтер с 01.01.2025 по 31.10.2025
Гребнева Марина Александровна – главный бухгалтер с 05.11.2025 по 31.12.2025
Контролирующий бенефициар Общества – Ткачук Ольга Петровна
Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников
Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор.

Полное наименование организации	«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЧЕРНОМОРСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»
Юридический и почтовый адрес	298654, Республика Крым, г. Ялта, ул. Блюхера, д. 19 кв. 206
Дата государственной регистрации	17.08.2023
ОГРН	1239100010302
ИНН	9103102360
КПП	910301001
Постановка на учет в налоговом органе по месту ее нахождения:	Межрайонная ИФНС России № 9 по Республике Крым
Основной вид деятельности по ОКВЭД	71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Среднесписочная численность, человек	6

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

В 2025 году Общество занималось инвестиционной и финансовой деятельностью. В 2025 велось строительство объекта «Комплекс апартаментов с паркингами и иными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:2292 («Апарт-комплекс «Кедровый») с привлечением заемных денежных средств и кредита банка согласно Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон N 214-ФЗ).

Согласно Закона N 214-ФЗ привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется путем размещения таких средств на счетах эскроу, открытые в уполномоченном банке. Строительство объекта «Комплекс апартаментов с паркингами и иными

нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:2292 («Апарт-комплекс «Кедровый») планируется завершить во 2 квартале 2027 г.

Настоящая бухгалтерская отчетность подписана 29.04.2026 г. и заменяет первоначально составленную и представленную в ИФНС 31.03.2026г. Основание для исправления бухгалтерской (финансовой) отчетности – раскрытие учетной политики и существенной информации в приложениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, исправление связанных с классификацией ошибок:

Наименование отчетности	строки	код	2025 год		Отклонения
			Начальные данные	Данные после исправление	
Отложенные налоговые активы		1180	44 667	44 554	- 113
Итого по разделу I		1100	46 586	46 472	- 114
Запасы		1210	1 580 176	1 580 820	644
Финансовые вложения		1240	5 000	0	- 5 000
Денежные средства и денежные эквиваленты		1250	141	5 141	5 000
Итого по разделу II		1200	2 096 778	2 097 422	644
БАЛАНС		1600	2 143 363	2 143 894	531
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		1370	(158 991)	(158 650)	341
Итого по разделу III		1300	(158 976)	(158 635)	341
Оценочные обязательства		1540	(28)	162	190
Итого по разделу V		1500	218 640	218 830	190
БАЛАНС		1700	2 143 363	2 143 894	531

Информация об учетной политике.

2.1. Основные положения

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом директора № 6 от 31.12.2024 года.

Основные средства

Актив, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб. (п.5 ФСБУ 6/2020). Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 в отношении арендованного земельного участка

Проценты начисляются ежеквартально.

Для аналитического учета ППА используется счет 01.

Для обобщения информации о расчетах по договору аренды применяется счет учета 76.07 «Расчеты по аренде». К счету 76.07 открыты субсчета:

- 76.07.1 «Арендные обязательства»;
- 76.07.2 «Задолженность по арендным платежам»;
- 76.07.5 «Проценты по аренде»;
- 76.07.9 «НДС по арендным обязательствам»

Амортизация начисляется линейным способом.

Учет ведется по приведенной стоимости с применением ставки дисконтирования.

Расчет ставки дисконтирования

В качестве ставки дисконтирования устанавливается процент за пользование займом - 15% годовых.

Пересчет годовой ставки в дневную для расчета показателей по периодам.

Годовая ставка дисконтирования	15,00%
Ставка дисконтирования в расчете на день	0,03830%

Нематериальные активы

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

В составе нематериальных активов учитываются объекты со сроком использования более 12 месяцев (или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев) и первоначальной стоимостью 100 000 руб. и более (п. 7 ФСБУ 14/2022)

Сырье и материалы

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 5 ФСБУ 6/2020, стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., учитываются в составе МПЗ на счете 10 «Материалы». Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней.

Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам признаются прочими расходами

Доходы:

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начисления. В 2025 году доходы по реализации отсутствовали.

В составе прочих доходов отражены доходы в виде процентов банка, начисленных на остаток средств на р/счете, размещения на депозите.

2.2. Раздельный учет затрат и налога на добавленную стоимость организации застройщика

ООО СЗ ЧСК является специализированным застройщиком и осуществляет строительство (создание) объекта недвижимости согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ. Этот объект общество возводит для получения экономической выгоды в будущем от деятельности застройщика, то есть от предоставления услуг по организации такого строительства.

Средства, полученные от дольщиков, являются целевыми в смысле подпункта 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ). К средствам целевого финансирования относится имущество, полученное налогоплательщиком и использованное им по назначению, определенному организацией (физическим лицом) — источником целевого финансирования или федеральными законами.

При определении объектов учета для отражения затрат на строительство Организация руководствуется проектной документацией по объекту.

Накопление затрат ведется в разрезе номенклатурных групп. При выпуске продукции себестоимость формируется пропорционально площади объекта внутри каждой номенклатурной группы.

В ходе аудиторской проверки Бухгалтерской отчетности за 2025 год и проверки ведения учета в автоматизированной программе 1с Предприятие было выявлено, что Организация ведет раздельный учет затрат на двух разных субсчетах бухгалтерского учета, а именно

- целевые расходы (которые должны быть возмещены за счет аккумулированных на эскроу счетах средств дольщиков)

- расходы, связанные с содержанием Застройщика.

По аналогичному принципу ведется раздельный учет входящего налога на добавленную стоимость. На субсчете 19.01 собирается НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, который используется (относится) к перечню целевых расходов организации Застройщика-заказчика, связанных с созданием Объекта.

На субсчете 19.02 собирается НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, которые относятся к расходам, связанным с содержанием Застройщика.

Движение средств целевого финансирования участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу, учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Указанный раздельный учет ведется согласно Методологии раздельного учета, отраженной в Учетной политике Общества с начала деятельности организации, что подтверждается регистрами бухгалтерского и налогового учета.

2.3. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков.

В отчете о движении денежных средств представляются данные, прямо вытекающие из записей по счетам бухгалтерского учета денежных средств.

2.3.1. Денежные средства и их эквиваленты.

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные и высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

2.3.2. Свернутое отражение денежных потоков.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение без нее; б) поступления от контрагентов в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; в) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в Отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и

поступления по расчетам и использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений.

3. Основные показатели деятельности

3.1. Выручка по видам деятельности:

Наименование	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Выручка от реализации покупных товаров (материалов)	-	4 714
Итого	-	4 714

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, по методу начисления.

3.2. Себестоимость продаж (прямые расходы) составила:

Наименование	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Себестоимость реализованных материалов	1 759	4 713
Затраты застройщика	-	-
Итого	1 759	4 713

3.3. Коммерческие расходы:

Наименование расходов	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения	-	-
Итого	-	-

3.4. Управленческие расходы:

Наименование расходов	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	-	-
Итого	-	-

3.5. Проценты к получению:

Наименование вида дохода	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Проценты по депозиту, НСО	651	846
Итого	651	846

3.6. Проценты к уплате:

Наименование вида дохода	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Проценты к уплате по займам	114 205	61 520
Итого	114 205	61 520

3.7. Прочие доходы:

<u>Наименование вида дохода</u>	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Прочие доходы	-	-
Итого	-	-

3.8. Прочие расходы:

<u>Наименование расходов</u>	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Расход на услуги банка	211	88
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	25 000	30
Медицинские услуги	367	617
Итого	25 578	735

3.9. Отложенный налог на прибыль:

<u>Наименование</u>	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Отложенный налог на прибыль	29 074	15 352

3.10. Чистая прибыль (убыток):

<u>Наименование</u>	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Чистая прибыль (убыток)	(111 817)	(46 056)

4. Расшифровка статей бухгалтерского баланса на 31 декабря 2025 года.

4.1. Строка 1150 «Основные средства» - 1 918 тыс. руб.

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Таблицах 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество в 2025 году не обесценивает объекты основных средств, так как по состоянию на 31.12.2025 г. индикаторы обесценения не выявлены.

Перечень групп основных средств по состоянию на 31 декабря 2024 года:

№	Наименование показателя	Первоначальная стоимость,	Накопленная амортизация,	Остаточная стоимость,
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
1	Вагон-бытовка	173	49	124,00
2	ППА: Аренда Земельный участок 90:25:000000:2292 S=10 432 кв.м.	2 689	2 689	-
3	Дизельный генератор EC250-C1 (Cummins 6LTAA8/9-G3)в кожухе белого цвета	1 794	-	1 794
ИТОГО		4 656	2 738	1 918

Информация об основных средствах, полученных по договорам аренды (субаренды) представлена ниже:

Арендодатель : ООО «Дельфин-2001»	№ договора, дата: 2292 от 01.09.23	Раскрытие следующей информации: 1) Участок предоставляется ООО «СЗ «ЧСК» для целей реализации на территории Участка проекта строительства объекта «Комплекс апартаментов с паркингами и иными нежилыми помещениями; 2) проценты, начисленные по арендным платежам за 2024 – 352 134,99 руб; 3) основание и порядок расчета процентной ставки: в качестве ставки дисконтирования устанавливается процент за пользование займом - 15% годовых.; 4) допущения, использованные при определении переменных арендных платежей-отсутствуют; 5) доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде- отсутствуют; 6) затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации- отсутствуют; 7) потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды- отсутствуют; 8) ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды: вид разрешенного использования –гостиничное обслуживание, объекты гостиничного, нежилого, инженерного, культурно-бытового и социального назначения ; 9) суммы начисленные и уплаченные по договору аренды включаются в себестоимость строитеотсива объекта	Срок действия договора: 01.09.2023-31.12.2028	Стоимость на 31.12.2025: 2 689 272,31-первоначальная; 00,00 - с учетом амортизации	Стоимость на 31.12.2025: -	Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательств по аренде: Не пересматривалась в 2024
--	---	--	---	---	--------------------------------------	--

4.2. Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» - 44 554 тыс. руб.

Для целей бухгалтерского учета о применении положений ПБУ 18/02, в бухгалтерском учете отражаются операции по отражению отложенных налоговых активов по состоянию на 31.12.2025 г. на сумму 44 554 тыс. рублей:

ОНА	Сумма, руб.
Дебиторская задолженность	5 779,70
Кредиторская задолженность	121 341,89
Материалы	343,75
Убытки прошлых лет	44 426 291,16
ИТОГО	44 553 756,50

4.3. Строка 1210 «Запасы» – 1 580 820 тыс. руб.

Информация о наличии и движении запасов представлена в Таблицах 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наименование запасов	Сумма, руб.
-----------------------------	--------------------

Материалы	179 115 170,54
Товары	10 833 333,33
Основное производство	1 390 860 806,02
Прочие (рбп как запас)	10 602,00
ИТОГО	1 580 819 911,89

Материально-производственные запасы в залог не передавались.

В течение года постоянно проводились мероприятия по контролю фактического наличия и соответствия качества запасов требуемым нормам.

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества отсутствуют морально устаревшие материально-производственные запасы, полностью или частично потерявшие свое качество, а также находящиеся в залоге.

Резерв под обесценение запасов в 2025 г. не создавался.

4.4. Строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» - 277 762 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. сальдо по дебету счета 19 составляет 277 761 764,38 руб.

4.5. Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 233 695 тыс. руб.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По итогам года не сформирован резерв по сомнительным долгам.

Движение дебиторской задолженности в 2023 и 2024 годах отражено развернуто.

Расшифровка дебиторской задолженности:

№ счета	Наименование счета	Сумма, руб.
60.02	Расчеты по авансам выданным	226 319 695,91
68.10	Прочие налоги и сборы	19 000,00
68.90	Единый налоговый счет	157 583,42
76.01.9	Платежи по прочим видам страхования	904,11
97	Расходы будущих периодов	7 197 658,65
Итого		233 694 842,09

4.6. Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» - 5 141 тыс. руб.

Расшифровка строки баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31 декабря 2025 года:

Денежные средства в рублях в банке – 140 614,37 рублей

Денежные средства в рублях в банке краткосрочный депозит – 5 000 000,00 руб.

Денежные средства в рублях в кассе – 0,00 рублей

Денежных средств, недоступных для использования, Общество не имеет.

4.7. Строка 1260 «Прочие оборотные активы» - 5 тыс. руб.

В состав прочих оборотных активов входят расходы будущих периодов.

Расшифровка строки баланса 1260 «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31 декабря 2025 года:

Наименование РБП	Сумма, руб.
Лицензия Астрал Отчетность до 02.09.25	3 168,90
РБП Права использования "СБИС Контрагенты" 2024 до 11.02.25	1 500,00
Итого	4 668,90

4.8. Строка 1310 «Уставный капитал» - 15 тыс. рублей

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества составляет 15000 тыс. руб. Данные бухгалтерского учета представлены в таблице:

Счет	Наименование счета	Сальдо на начало периода		Сальдо на конец периода	
Учредители		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
80	Уставный капитал		15 000,00		15 000,00
АНТАРЕС ООО			5 000,00		5 000,00
ТКАЧУК ОЛЬГА ПЕТРОВНА			10 000,00		10 000,00

4.9. Строка 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)» - (158 650) тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года нераспределённая прибыль (непокрытый убыток) Общества составляет (158 650) тыс. руб.

4.10. Строка 1410 «Заемные средства» – 2 083 572 тыс. руб.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 8. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На 31 декабря 2025 года в составе заёмных средств числятся долгосрочные кредиты, долгосрочные займы с учетом процентов:

Контрагент	Договор	Сумма обязательств, руб.	Проценты, руб.	Срок погашения
<i>Долгосрочные кредиты</i>				
Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)	520B00XD1MF от 04.07.2024	1 669 570 809,47	-	03.03.2028
<i>Долгосрочные займы</i>				
ДОЦЕНКО ВАДИМ ВИКТОРОВИЧ	1-01/24 от 18.01.2024	42 000 000,00	12 806 978,08	01.07.2027
ДОЦЕНКО ВАДИМ ВИКТОРОВИЧ	2-01/24 от 24.01.2024	50 000 000,00	25 973 304,62	01.07.2027
ДОЦЕНКО ВАДИМ ВИКТОРОВИЧ	3-01/24 от 05.03.2024	100 000 000,00	39 326 791,74	01.07.2027
ДОЦЕНКО ВАДИМ ВИКТОРОВИЧ	4-01/24 от 24.01.2024	199 100 000,00	89 978 068,02	01.07.2027
Ткачук Дмитрий Витальевич	01/09/23-3 от 13.09.2023	19 100 000,00	6 498 990,41	01.07.2027

Ткачук Дмитрий Витальевич	01/11/23-3 от 23.11.2023	3 801 000,00	1 199 495,88	01.07.2027
ИТОГО:		2 083 571 809,47	175 783 628,75	

По условиям договоров займа проценты и сумма займа начисляются и выплачиваются в конце срока договора.

4.11. Строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства» - 127 тыс. руб.

В бухгалтерском учете отражаются операции по отражению отложенных налоговых обязательств по состоянию на 31.12.2025 г. на сумму 127 тыс. рублей:

ОНО	Сумма, в тыс. руб.
Незавершенное производство	116 412,51
Оценочные обязательства и резервы	11 052,83
ИТОГО	127 465,34

4.12. Строка 1450 «Прочие обязательства» – 00,00 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. сумма обязательств по договорам долевого участия отсутствует.

Контрагент/Договор	Сумма обязательств на 31.12.2025 г, руб.	Срок договора
-	-	-
ИТОГО:	-	х

4.13. Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 42 447 тыс. руб.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 8. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка кредиторской задолженности:

№ счета	Наименование счета	Сумма, руб.
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	42 257 651,07
68.01	НДФЛ исчисленный налоговым агентом	62 006,00
69	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	75 438,39
76.10	Прочие расчеты с физическими лицами	52 200,00
Итого		42 447 295,46

По состоянию на 31 декабря 2025 года просроченной задолженности перед бюджетом по налогам и сборам нет.

4.14. Строка 1540 «Оценочные обязательства 162 тыс. руб.

Наименование	Сумма, руб.
---------------------	--------------------

Оценочные обязательства по вознаграждениям	129 131,56
Оценочные обязательства по страховым взносам	32 974,83
Итого	162 106,39

5. Учет государственной помощи.

Общество в 2025 г. не пользовалось госпомощью, бюджетными средствами

6. Отчетность по сегментам.

Общество не имеет сегментов и не составляет по ним отчетность.

7. Дивиденды

В 2025 году Обществом дивиденды не начислялись и не выплачивались.

8. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции: аренда имущества и предоставление имущества в аренду; финансовые операции, включая предоставление и получение займов; передача в виде вклада в уставные (складочные) капиталы; другие операции.

Связанными сторонами Общества являются и в течение 2025 года осуществлялись следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Виды и объемы операций
1. Организация ООО «СЗ «ЧСК» контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическими и (или) физическим лицами (владельцы инвестиционных паев).	
Ткачук Ольга Петровна	Операции отсутствуют
ООО «Антарес»	Операции отсутствуют

Краткосрочное вознаграждение управленческому персоналу в 2024 г. составило 3 766,8 тыс. руб. (в т.ч. оплата труда – 2778,9 тыс. руб., начисленные на оплату труда взносы и иные обязательные платежи – 987,9 тыс. руб.)

Долгосрочные выплаты в 2024 году не осуществлялись.

Краткосрочное вознаграждение управленческому персоналу в 2025 г. составило (оплата труда) – 3 961,87 тыс. руб., начисленные на оплату труда взносы и иные обязательные платежи – 1 014,25 тыс. руб.)

Долгосрочные выплаты в 2025 году не осуществлялись.

9. Кредитная история

ООО «СЗ «ЧСК» для осуществления деятельности по строительству объекта «Комплекс апартаментов с паркингами и иными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:2292 («Апарт-комплекс «Кедровый») привлекло кредит банка. Заключен кредитный договор № 520B00XD1MF от 04.07.2024 с ПАО «Сбербанк». Залогодателями по сделке являются: 1) ООО «Антарес» - договор залога доли в уставном капитале №Д303_520B00XD1MF от 24.07.2024 (запись в ЕГРЮЛ договор залога № 82/102-Н/82-2024-3-

62 от 24.07.2024), 2) Ткачук Ольга Петровна договор залога доли в уставном капитале № Д302_520B00XD1MF от 29.07.2024 (запись в ЕГРЮЛ договор залога: 77/713-Н/77-2024- 4-2011 от 29.07.2024).

10. Финансовый результат

Предприятие осуществляет деятельность с 2023 г. Чистые активы за 2023 г. составляют (768) тыс. руб., за 2024 г. составляют (46 818) тыс. руб., за 2025 год составляют (158 976) По итогам работы за 2025 год получен убыток 111 817 тыс. руб.

Убыток получен в результате понесенных расходов в виде процентов займа, используемых для осуществления строительства объекта «Комплекс апартаментов с паркингами и иными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:2292 («Апарт-комплекс «Кедровый»).

Прибыль Общество планирует получить за счет будущих доходов от финансово-хозяйственной деятельности. Признание дохода от деятельности отразится во время получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и подписания первого акта приема-передачи объекта строительства во 2 квартале 2027 года.

11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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 не происходили

12. Применимость допущения непрерывной деятельности и дальнейшего развития

Общество намеревается продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Обществом планируется стабильная работа путем увеличения кадров, увеличения оборотов реализации товаров, оптимизация затрат, что постепенно приведет к наращиванию прибыльности.

13. Прочие факты хозяйственной жизни

С февраля 2021 года наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительные колебания курса рубля, связанные с введением правительства ряда зарубежных стран ограничительных политических и экономических мер в отношении Российской Федерации.

Указанные события оказывают неблагоприятное влияние на экономику России, что в свою очередь может оказать существенное влияние на деятельность предприятия в будущем. Руководство предприятия считает указанные события некорректируемыми.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, предприятие не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение.

Однако, принимая во внимание те факты, что в своей деятельности предприятие не осуществляет импорто-экспортные операции, изменения валютных курсов не оказывают прямое влияние на объемы производства и реализации предприятия, и на дату настоящей (бухгалтерской) отчетности за 2024 год ни в отношении самого предприятия, ни в отношении лиц, ответственных за его корпоративное управление, санкции не вводились, - руководство предприятия не идентифицирует наличие объективных условий, способных однозначно значительно ухудшить его финансовое положение в будущем.

Генеральный директор

Ткачук Дмитрий Витальевич

Главный бухгалтер

Гребнева Марина Александровна

29.04.2026

