

Бухгалтерская отчетность

за 9 месяцев 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"	по ОКПО	23173772
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7842060740
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения

191186, Санкт-Петербург г, ул Большая Морская, д. 22, литера А, помещ. 27-Н, ЧАСТЬ Ч.П. 19

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью			Коды
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"	Форма по ОКУД	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001
Единица измерения тыс. руб.	по ОКПО	30 09 2025	23173772
	по ОКЕИ		384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	6 979	8 816	1 525
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		6 979	8 816	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	1 525
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	20 217	23 577	5 069
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		19 230	21 974	-
	Незавершенное строительство		-	-	5 069
	Права пользования активами		987	1 603	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	147 066	46 158	13 729
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-

	Итого по разделу I	1100	174 262	78 552	20 323
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	3 123 931	1 579 022	417 710
	в том числе:				
	Строительство ЖК Сертолово		3 114 369	1 565 180	398 612
	ППА земля под строительство		9 562	13 842	19 098
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	409 935	204 725	22 676
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		4 249	4 249	549
	НДС по приобретенным услугам		34	70	22
	НДС при строительстве ЖК Сертолово		405 652	200 406	22 104
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 525 520	923 937	201 078
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		310	155	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		124 108	89 333	89 348
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 398 930	831 193	107 021
	Расходы будущих периодов		2 172	3 256	4 709
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 251	35	57
	в том числе:				
	Расчетные счета		1 251	35	57
	Прочие оборотные активы	1260	232 643	154 085	-
	в том числе:				
	Условный доход застройщика		232 643	154 085	-
	Итого по разделу II	1200	5 293 280	2 861 804	641 522
	БАЛАНС	1600	5 467 542	2 940 355	661 845

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(42 597)	5 103	(7 389)
	Итого по разделу III	1300	(42 587)	5 113	(7 379)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	3 844 353	1 912 464	422 590
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты с процентами		3 657 815	1 743 079	273 273
	Долгосрочные займы с процентами		186 538	169 385	149 317
	Отложенные налоговые обязательства	1420	133 856	48 848	12 624
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	1 411 739	849 332	128 239
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		12 812	18 143	21 370
	Средства дольщиков по ДДУ		1 398 927	831 189	106 869
	Итого по разделу IV	1400	5 389 948	2 810 644	563 453
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	3 755
	в том числе:				
	Проценты по краткосрочному займу		-	-	3 755
	Кредиторская задолженность	1520	120 181	124 597	102 016
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		119 872	122 770	102 016
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		309	1 827	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	120 181	124 597	105 771
	БАЛАНС	1700	5 467 542	2 940 355	661 845

Генеральный директор ООО "УК
ВЕРЕН"

(наименование должности)

(подпись)

Черныш Валентин Валерьевич

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2025
23173772		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Выручка	2110	78 558	129 264
	в том числе:			
	Услуги застройщика Сертолово		78 558	129 264
	Себестоимость продаж	2120	(70 279)	(115 045)
	в том числе:			
	Услуги застройщика Сертолово		(70 279)	(115 045)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	8 279	14 219
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 279	14 219
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	в том числе:			
	Проценты к получению		-	-
	Проценты к уплате	2330	(142)	(228)
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(142)	(228)
	Прочие доходы	2340	129	94
	в том числе:			
	Сдача имущества в аренду или субаренду		129	94
	Прочие расходы	2350	(71 866)	(754)
	в том числе:			
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		(69 436)	-
	Иная операционная деятельность		(839)	(35)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(63 600)	13 331
	Налог на прибыль организаций	2410	15 900	(2 666)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	15 900	(2 666)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(47 700)	10 665

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	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 (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(47 700)	10 665
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор ООО "УК
ВЕРЕН"

(наименование должности)

Черныш Валентин Валерьевич

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за 9 месяцев 2025 г.

Коды		
Форма по ОКУД		
0710004		
Отчетная дата		
30	09	2025
(число, месяц, год)		
по ОКПО		
23173772		
по ОКЕИ		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(7 389)	(7 379)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	(7 389)	(7 379)

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 9 месяцев 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	10 665	10 665
	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 30 сентября 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	3 276	3 286
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	5 103	5 113
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	5 103	5 113

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 9 месяцев 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(47 700)	(47 700)
	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 30 сентября 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	(42 597)	(42 587)

Генеральный директор ООО "УК
ВЕРЕН"

(наименование должности)

Черныш Валентин Валерьевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 октября 2025 г.



Отчет о движении денежных средств
за 9 месяцев 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2025
23173772		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	83	5
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	83	5
	Платежи - всего	4120	(1 585 840)	(814 335)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 374 827)	(713 965)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(211 013)	(100 370)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 585 757)	(814 330)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	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	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	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	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 586 973	814 305
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 586 973	814 305
	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 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	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	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 586 973	814 305
	Сальдо денежных потоков за период	4400	1 216	(25)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	35	57
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 251	32
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО "УК
ВЕРЕН"

(наименование должности)

(подпись)

Черныш Валентин Валерьевич

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущества

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

в том числе

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация					
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 9 месяцев 2025 г.	24 906	(2 932)	-	-	-	-	(2 744)	-	-	-	-	24 906	(5 676)	
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	24 906	-	-	-	(2 017)	-	-	-	-	24 906	(2 017)	
в том числе: Сооружения	За 9 месяцев 2025 г.	18 357	(1 126)	-	-	-	-	(1 267)	-	-	-	-	18 357	(2 393)	
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	18 357	-	-	-	(704)	-	-	-	-	18 357	(704)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 9 месяцев 2025 г.	6 548	(1 806)	-	-	-	-	(1 477)	-	-	-	-	6 548	(3 283)	
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	6 548	-	-	-	(1 313)	-	-	-	-	6 548	(1 313)	
Инвестиционная недвижимость - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка			
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 9 месяцев 2025 г.	2 339	(735)	-	(15)	-	(602)	-	-	-	2 324	(1 337)
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	2 339	-	-	(535)	-	-	-	2 339	(535)
в том числе: Здания	За 9 месяцев 2025 г.	2 339	(735)	-	(15)	-	(602)	-	-	-	2 324	(1 337)
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	2 339	-	-	(535)	-	-	-	2 339	(535)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	20 217	23 577	5 069
в том числе:			
Здания	987	1 604	-
Сооружения	15 965	17 231	5 069
Машины и оборудование (кроме офисного)	3 265	4 743	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода		
		На начало года	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	1 812	6 548	-	(1 812)	(6 548)	-	-
в том числе:								
Офис строительства	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	1 812	6 548	-	(1 812)	(6 548)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	3 257	15 100	-	-	(18 357)	-	-
в том числе:								
Офис строительства	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	3 257	15 100	-	-	(18 357)	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								

5. Финансовые вложения

5.1. 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 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6.1. Наличие и движение запасов

6.1. Наличие и движение запасов

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в запасе, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. 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		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				переклассифицировано	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					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 9 месяцев 2025 г.	923 937	-	641 858	-	(40 275)	-	-	-	-	1 525 520	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	201 078	-	585 846	254	(78 404)	-	-	-	-	708 775	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 9 месяцев 2025 г.	89 333	-	73 966	-	(39 191)	-	-	-	-	124 108	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	89 348	-	70 553	254	(77 315)	-	-	-	-	82 840	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 9 месяцев 2025 г.	155	-	155	-	-	-	-	-	-	310	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	103	-	-	-	-	-	-	103	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 9 месяцев 2025 г.	831 193	-	567 737	-	-	-	-	-	-	1 398 930	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	107 021	-	515 190	-	-	-	-	-	-	622 211	-	-
Расходы будущих периодов	За 9 месяцев 2025 г.	3 256	-	-	-	(1 084)	-	-	-	-	2 172	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	4 709	-	-	-	(1 088)	-	-	-	-	3 621	-	-

Итого	За 9 месяцев 2025 г.	923 937	-	641 858	-	(40 275)	-	X	1 525 520	-
	За 9 месяцев 2024 г.	201 078	-	585 846	254	(78 404)	-	X	708 775	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. 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 9 месяцев 2025 г.	2 761 796	2 154 893	344 916	(5 514)	-	-	5 256 092
	За 9 месяцев 2024 г.	550 829	1 332 116	76 048	(3 302)	-	-	1 955 691
в том числе: Расчеты по аренде	За 9 месяцев 2025 г.	18 143	183	-	(5 514)	-	-	12 812
	За 9 месяцев 2024 г.	21 370	2 621	-	(3 302)	-	-	20 689
Долгосрочные кредиты	За 9 месяцев 2025 г.	1 743 079	1 584 648	330 088	-	-	-	3 657 815
	За 9 месяцев 2024 г.	273 273	814 005	61 305	-	-	-	1 148 583
Долгосрочные займы	За 9 месяцев 2025 г.	169 385	2 325	14 828	-	-	-	186 538
	За 9 месяцев 2024 г.	149 317	300	14 743	-	-	-	164 360
Средства долежиков по ДДУ	За 9 месяцев 2025 г.	831 189	567 737	-	-	-	-	1 398 927
	За 9 месяцев 2024 г.	106 869	515 190	-	-	-	-	622 059
Краткосрочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2025 г.	124 597	101 898	322	(106 636)	-	-	120 181
	За 9 месяцев 2024 г.	102 016	240 045	58	(90 925)	-	-	251 194
в том числе:								

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 9 месяцев 2025 г.	122 770	101 589	322	(104 809)	-	-	119 872
	За 9 месяцев 2024 г.	102 016	240 045	58	(90 925)	-	-	251 194
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 9 месяцев 2025 г.	1 827	309	-	(1 827)	-	-	309
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 9 месяцев 2025 г.	2 886 393	2 256 791	345 238	(112 150)	-	X	5 376 273
	За 9 месяцев 2024 г.	652 845	1 572 161	76 106	(94 227)	-	X	2 206 885

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			признано	погашено как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2024 г.	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 123 181	726 540	79 258
в том числе:			
Средства должников по ДДУ	1 123 181	726 540	79 258
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	3 011	850
Прочие затраты	67 269	66 224
Итого по элементам	70 279	67 073
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	47 972
Итого расходы по обычным видам деятельности	70 279	115 045

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к балансу и отчёту о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2"
за январь-сентябрь 2025 года

1. Общие сведения.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2» зарегистрировано 28 августа 2015 года в Межрайонной ИФНС №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН: 1157847295935

ИНН: 7842060740

КПП: 784001001

Юридический адрес: 191186, Санкт-Петербург г, ул. Большая Морская, д. 22, литера А, помещение 27-Н, ЧАСТЬ Ч.П. 19

Основной вид деятельности: 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность сформирована Организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Организация заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

2. Сведения о единоличном исполнительном органе.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества осуществляются управляющим – обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВЕРЕН» (ИНН 7841066732, КПП 784101001, ОГРН 1177847339152, зарегистрирована 18.10.2017, адрес: 191028, г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, лит. А, оф. 102), о чем 04.06.2020 внесена запись в ЕГРЮЛ за государственным регистрационным номером (ГРН) 2207802820278, в лице генерального директора Черныша Валентина Валерьевича, действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа № 2МКД-002/УК от 28.05.2020.

3. Сведения об Уставном капитале, участниках, бенефициарах.

Уставный капитал составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Сведения об учредителях:

ООО «ТЕРИАН» - 100%

Участниками ООО «ТЕРИАН» являются (бенефициары):

1. Черныш Валентин Валерьевич – размер доли в УК 2/3
2. Балыкин Алексей Александрович - размер доли в УК 1/3

Сведения об учредителях Управляющей компании ООО «УК ВЕРЕН»:

1. ООО «ТЕРИАН» - размер доли 25%
2. Балыкин А.А. – размер доли 75%

Совет директоров: создание не предусмотрено Уставом.
Ревизионная комиссия не формировалась.

4. Сведения о численности сотрудников.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 0 человек, на 30 сентября 2025 г. 0 человек.

5. Сведения о филиалах, представительствах, обособленных подразделениях.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

6. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основной вид деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2» - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика. Других видов деятельности общество не осуществляет.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2» осуществляет строительство жилых многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

Для осуществления своей деятельности, Общество заключило с Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области договоры аренды трёх земельных участков по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, улица Дмитрия Кожемякина. Земельные участки предназначены для строительства жилого комплекса, паркинга и ДООУ.

7. Лицензии, допуски и членство в СРО

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности, и виды деятельности, которые обязывают быть членами СРО.

8. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

По состоянию на 30.09.2025 основными бенефициарными владельцами являются:

- Черныш Валентин Валерьевич – размер доли в УК 2/3 в ООО «Териан»
- Балыкин Алексей Александрович - размер доли в УК 1/3 в ООО «Териан»

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (выбор из списка, приведенного в п. 7-9 ПБУ 11/2008)	Характер отношений (выбор из списка, приведенного в п. 6 ПБУ 11/2008)
1	Черныш Валентин Валерьевич	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества, либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли юридического лица – единоличного участника организации	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Балькин Алексей Александрович	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества, либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли юридического лица – единоличного участника организации	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ООО «ТЕРИАН»	Юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли общества, либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4	ООО «УК ВЕРЕН»	Юридическое лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

9. Учетная политика

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом генерального директора от 27 декабря 2024 года №1-УП.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется ООО «УК ВЕРЕН» на основании заключенного договора №2МКД-002/УК от 28.05.2020.

9.1. Учет основных средств

Учет Основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства". Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость менее 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Организация классифицирует основные средства по следующим видам и группам, к которым применяет следующие способы оценки при признании в бухгалтерском учете и после признания в бухгалтерском учете и способы начисления амортизации:

	Группа	Стоимость	Способ амортизации
1	Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейным способом
2	Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	Линейным способом
3	Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейным способом
4	Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейным способом
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	по первоначальной стоимости	линейным способом
6	Офисная техника	по первоначальной стоимости	линейным способом
7	Офисная мебель	по первоначальной стоимости	линейным способом

Амортизация начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации, определяются при признании объекта основных средств в учете.

Общество проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования в следующих случаях:

- по состоянию на 31 декабря отчетного года;
- в случаях устаревания объекта, которое более чем на 10 процентов сокращает первоначальный срок его полезного использования;
- при обстоятельствах, которые увеличивают или уменьшают его ликвидационную стоимость более чем на 10 процентов.

Общество проверяет основные средства на обесценение.

Объекты основных средств, переквалифицируются в долгосрочные активы к продаже (ДАП), когда одновременно выполняются следующие условия:

- объект не используется в деятельности организации;
- возобновление использования этого объекта в будущем не предполагается;
- принято решение о его продаже.

В результате переклассификации активы, предназначенные для продажи, включаются в состав оборотных активов и отражаются в разделе II Бухгалтерского баланса.

9.2. Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – «НМА») ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Общество не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА, с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб.

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Согласно утвержденной учетной политике, в организации применяется линейный метод амортизации нематериальных активов.

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

9.3. Учет капитальных вложений

Капитальными вложениями признаются затраты на приобретение, создание, улучшение и восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией в течении периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- определена сумма затрат.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение, восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения проверяются на обесценение.

Капитальные вложения, после приведения в состояние, пригодное для использования, считаются основными средствами и далее учитываются по правилам ФСБУ 6/2020.

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить организации экономические выгоды в будущем, списываются с бухгалтерского учета.

9.4. Бухгалтерский учет аренды.

Учет аренды осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018.

ФСБУ 25/2018 не применяется к группе предметов аренды, которые не отражаются в качестве права пользования активом (ППА) при сроке аренды не более 12 месяцев.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно, независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды.

В случаях, когда организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, арендные платежи признаются в расходах равномерно.

В качестве ППА признается актив, который представляет собой право арендатора использовать предмет аренды в течении срока аренды с одновременным признанием обязательств по аренде.

ППА признавать по фактической стоимости.

Обязательства по аренде первоначально оцениваются как сумму приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки, которая определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

При последующей оценке, в случае если предмет аренды по характеру его использования относится к группе ОС, по которой арендатор принял решение о проведении переоценки, арендатор переоценивает соответствующее ППА.

Величина арендных обязательств после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Фактическая стоимость ППА и Обязательств по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условия договора аренды;
- изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательств по аренде.

При полном или частичном прекращении договора аренды, балансовая стоимость ППА и ОА списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в качестве прибыли/убытка.

ППА по арендованным помещениям в бухгалтерском балансе отражается в разделе «Внеоборотные активы» по стр. 1150. ППА по аренде ЗУ, предназначенного для строительства, отражается по строке 1210 в составе запасов.

ОА отражаются в бухгалтерском балансе по стр. 1450 или 1550 «Прочие обязательства»

9.5. Учет запасов

Учет запасов в организации осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

В составе запасов в бухгалтерском балансе отражаются:

- Запасы;
- Затраты на строительство МКД;
- ППА при аренде ЗУ, используемого для строительства МКД;
- Готовая продукция.

Оценка запасов:

Оценка запасов на отчетную дату осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019).

Согласно п. 28 ФСБУ 5/2019 последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов в зависимости от ситуации определяется в соответствии с МСФО (пункты 28-33 МСФО (IAS) 2 «Запасы»).

Оценка незавершенного производства:

Оценка незавершенного производства и затрат на строительство осуществляется в сумме фактической себестоимости.

Незавершенное производство и затраты на строительство в части продукции, по которой уже заключен основной или предварительный договор с покупателем, не проверяется на обесценение.

Классификация затрат:

На основании п. 23, 24 ФСБУ 5/2019, в состав прямых затрат, которые включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства по услугам застройщика, учитываемые на счете 20.01 «Основное производство», входят:

- Услуги по управлению;
- Услуги по ведению бухгалтерского учета;
- Госпошлина за регистрацию
- Услуги по электронной регистрации ДДУ.
- Услуги по продвижению и привлечению клиентов

Косвенные расходы текущего месяца учитываются полностью в составе расходов ежемесячно.

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости. В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Списание готовой продукции:

При передаче готовой продукции на продажу или иные цели используется один способ: стоимость всей готовой продукции списывается в расходы по фактической себестоимости каждой единицы.

9.6. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений в виде ценных бумаг ведется по эмитентам, видам и номинальной стоимости ценных бумаг. Учет других финансовых вложений ведется по контрагенту и виду вложения.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости (п. 8 и п.9 ПБУ 19/02). Проценты, начисленные по данным вложениям, отражаются обособленно на счете 76 (субсчет 76.09).

Для целей бухгалтерской оценки финансовые вложения подразделяются на две группы: финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном настоящим положением порядке, и финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Переоценка производится ежеквартально (п.20 ПБУ 19/02).

Расчетная стоимость финансовых вложений, по которым нельзя определить текущую рыночную стоимость, производится только в случае их обесценения при одновременном наличии условий устойчивого снижения их стоимости, определенных п.37 ПБУ 19/02.

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

9.7. Резервы

Резервы под обесценение запасов

Обществом создается резерв по обесценению запасов в случае установления обесценения. На конец каждого года, для создания резерва по обесценению запасов перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводится тест на обесценение запасов (включая незавершенное производство) на конец года. Резерв под обесценение создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Резерв под обесценение запасов отражается записью: Д90.2 (или если не было выручки от продажи запасов в отчетном периоде -91.2) К14. При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Восстановление резерва отражается записью: Д90.2 К14 красное сторно. Такая запись отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2. В том случае, если стоимость запасов при выбытии списывается на счет 91.2, то резерв восстанавливается

записью: Д91.2 К14 красное сторно.

Резерв сомнительных долгов:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МКД 2» создает резервы по сомнительным долгам. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется по результатам инвентаризации.

Резерв на 31.12.2024 г. и 30.09.2025 г. не создан ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.

Резерв под обесценение финансовых вложений

При наличии финансовых вложений, резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года в следующем порядке.

По состоянию на 31 декабря каждого года проводится проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценение) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, а также корректируется сумма созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

Критерий существенности изменения расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью установлен в размере 5 процентов.

В зависимости от наличия обстоятельств резервы под обесценение финансовых вложений создаются в следующих размерах.

	Долговые инструменты. Нарушение должником сроков исполнения обязательства	Долговые инструменты. Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника	Долевые инструменты.
Чистые активы (ЧА), приходящиеся на долю владения Организации, отрицательные или менее балансовой стоимости финансового вложения по данным последней выпущенной бухгалтерской отчетности			На разницу между балансовой стоимостью финансового вложения и долей чистых активов, принадлежащих Организации. При отрицательных ЧА-100%
Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника			100%

На сумму создаваемых резервов делаются записи по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы" и кредиту счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги". При повышении рыночной стоимости финансовых активов, по которым ранее были созданы соответствующие резервы, производятся записи по дебету счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги" в корреспонденции со счетом 91 "Прочие доходы и расходы". Аналогичная запись делается при списании с баланса ценных бумаг, по которым ранее были созданы соответствующие резервы.

Оценочное обязательство на оплату отпусков не создается, поскольку численность сотрудников по состоянию на 30 сентября 2025 года составила 0 человек.

9.8. Займы и кредиты.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам учитываются в стоимости строительства, так как в соответствии с ПБУ 15/2008 к инвестиционным активам относятся объекты незавершенного строительства, составляющие совокупность длительных и существенных затрат застройщика на строительство объекта, предназначенные для продажи, отнесенные к группе «Запасы», в соответствии с п. 20 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

9.9. Пересчет стоимости активов в иностранной валюте

По мере изменения курса рубля производится пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (вкладах), выраженных в иностранной валюте.

9.10. Доходы

Учет доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- доходы от продажи объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания договора купли-продажи, который одновременно является актом приёма-передачи;

- доходы от оказания услуг заказчика-застройщика в соответствии с ПБУ 2/2008.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями организации.

Доходы признаются по методу начисления.

9.11. Расходы

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Расходами по обычным видам деятельности являются:

1. Расходы от продажи объектов недвижимости. Себестоимость объектов строительства будет сформирована по окончании строительства

2. В случае если доходы от оказания услуг заказчика-застройщика признаются в соответствии с ПБУ 2/2008, списание расходов на содержание застройщика для осуществления строительства объекта недвижимости, учитываемые на счете 20 «Основное производство» по номенклатурной группе «Услуги застройщика» происходит ежемесячно в сумме накопленных затрат по видам затрат.

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в периоде возникновения.

Расходы признаются по методу начисления.

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

9.12. Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в

отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

9.13. Учет договоров строительного подряда.

Общество применяет ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 №116н с месяца, в котором степень завершенности строительно-монтажных работ достигнет 10% в денежном выражении от строительной готовности дома. Степень завершенности работ определяется по доле выполненного на отчетную дату объема работ в общем объеме строительно-монтажных работ по финансовой модели проекта. ООО «СЗ МКД 2» ежемесячно начисляет условный доход застройщика затратным методом: сумма оборотов по бухгалтерским счетам 20.01 и 91.02 за текущий месяц, умноженный на процент прибыльности проекта, проводкой ДТ 46 КТ 90.01.1. В бухгалтерском балансе условный доход застройщика отражается по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

9.14. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список "А" 1-го уровня).

9.15. Инвентаризация активов и обязательств.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в случаях, установленных в п.3 ст.11. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, на основании приказов по Организации. Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую

проводилась инвентаризация.

9.16. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности.

Организация подвержена финансовым рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

9.17. Учетная политика для целей налогового учета

Учетная политика для целей налогового учета утверждена приказом генерального директора управляющей компании 27 декабря 2024 года №1-УП и содержит следующие основные моменты:

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

В целях определения материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод списания по средней себестоимости.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Организация не создает резервы по сомнительным долгам и предстоящим расходам и платежам.

Организация формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

10. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

11. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки не выявлены.

13. Информация по оценочным значениям.

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов. В 2025 году резервы не создавались.

14. Соблюдение принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 9 месяцев 2025 года была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Финансовые, производственные и другие факторы, свидетельствующие о сомнениях в непрерывности деятельности не выявлены.

Компания будет продолжать осуществлять свою финансово- хозяйственную

деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным и последующих лет, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов; активы и обязательства учитываются на том основании, что Компания сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Общество намерено осуществлять свою финансово экономическую деятельность непрерывно. Бухгалтерская отчетность составлена из допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

15. Страновые и геополитические риски

В 2025 г. продолжают сохраняться факторы экономического и иного характера, которые оказали или могли оказать существенное влияние на деятельность Общества. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Возможность оценить указанные последствия, на момент составления отчетности, в денежном выражении отсутствует.

Влияние изменения валютного законодательства и курсов валют отсутствует. Общество осуществляет свою деятельность в рублях, и его поставщики и подрядчики не связаны с валютными рисками.

Изменения, связанные с производственными цепочками, логистикой и продажами не окажут существенного влияния на оказание услуг (выполнение работ).

Повышение ключевой ставки Банка России не окажет существенного влияния на деятельность Общества, санкционные ограничения отсутствуют.

Указанные события не могут повлиять на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

16. Информация по прекращаемой деятельности.

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации.

Генеральный директор

управляющей компании ООО «УК ВЕРЕН»

«28» октября 2025г.


Черныш В.В.

