

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Стройинжиниринг»
за 2025 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО СЗ «Стройинжиниринг»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стройинжиниринг» (далее по тексту – «Общество», ОГРН 1232300026716), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- отчета о финансовых результатах за 2025 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2025 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2025 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, включая основные положения учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на информацию:

- п. 52 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыто о том, что у Общества по состоянию на 31.12.2025 г. — нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) составила (109 902) тыс. руб. Чистые активы составляют по состоянию на 31.12.2025 г. сумму 147 412 тыс. руб., на 31.12.2024 сумму 140 341 тыс. руб. на 31.12.2023 г. сумму 129 190 тыс. руб. Общество несет убытки по причине строительства объекта долгосрочного характера и получение прибыли планируется по результатам реализации девелоперского проекта.
- п. 53 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах о том, что бухгалтерская отчетность, датированная 28.04.2026 г., является исправленной и заменяет бухгалтерскую отчетность от 23.03.2026 г. Основанием для исправления являются корректировочные записи по отражению прироста стоимости арендованного земельного участка, в связи с чем первичный комплект отчетности содержит некорректные данные за 2025 г. и 2024 и 2023 гг.

Мы не выражаем модифицированного мнения, в связи с этими вопросами.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в

Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Общества.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006021061)



Кириллова
Наталья Викторовна

Генеральный директор ООО «Консалт Аудит»
(ОРНЗ 22006021140)

Кандаурова
Татьяна Владимировна

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Аудит», ОГРН 1076234012623,
390023, г. Рязань, ул. Урицкого, д. 24, оф. 5

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 12006040588

«29» апреля 2026 г.

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
354000, Краснодарский край, г Сочи, ул Несебрская, д. 6, помещ. 13

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

47943080
2366041595
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "Консалт-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

6234048104
1076234012623

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников Общества

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710001		
31	12	2025
47943080		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
30	Основные средства	1150	82 759	173 042	263 345
	в том числе:				
	Права пользования активами		82 759	173 042	263 345
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
44	Отложенные налоговые активы	1180	102 823	104 448	83 741
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	185 582	277 490	347 086
	II. Оборотные активы				
33	Запасы	1210	3 543 935	2 095 762	1 089 755
	в том числе:				
	Незавершенное производство		3 543 935	2 095 762	1 089 755
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
34	Дебиторская задолженность	1230	672 179	934 802	142 717
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		74 802	250 624	104 642
	Расчеты по налогам и сборам		44	3	-
	Сальдо по ЕНС		349	350	-
	Расчеты с подотчетными лицами		10	10	10

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		596 916	683 762	38 065
	Расходы будущих периодов		58	53	-
32	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 277	20 563	675 000
35	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	134	50	168
	в том числе:				
	Расчетные счета		134	50	168
	Прочие оборотные активы	1260	-	1	2
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	1	2
	Итого по разделу II	1200	4 221 525	3 051 178	1 907 642
	БАЛАНС	1600	4 407 107	3 328 668	2 254 728

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
38	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	257 304	257 304	257 304
	в том числе:				
	Переоценка прочих внеоборотных активов		257 304	257 304	257 304
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(109 902)	(116 973)	(128 124)
	Итого по разделу III	1300	147 412	140 341	129 190
	IV. Долгосрочные обязательства				
39	Заемные средства	1410	2 584 896	1 796 640	836 191
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		2 562 603	1 780 630	820 181
	Долгосрочные займы		22 293	16 010	16 010
44	Отложенные налоговые обязательства	1420	65 054	65 468	57 767
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
39	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	2 034	3 764
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	2 034	3 764
	Итого по разделу IV	1400	2 649 950	1 864 142	897 722
	V. Краткосрочные обязательства				
39	Заемные средства	1510	386 381	150 100	28 246
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		386 381	150 100	28 246
39	Кредиторская задолженность	1520	1 221 030	1 171 430	1 197 036
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		29 803	5 139	13 075
	Расчеты по налогам и сборам		-	23	27
	Сальдо по ЕНС		-	-	68
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	103	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	155	181
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		201 207	175 990	193 664
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		708 743	708 743	708 743
	Целевое финансирование		281 277	281 277	281 277
39	Оценочные обязательства	1540	3	306	-
39	Прочие краткосрочные обязательства	1550	2 331	2 349	2 534
	Итого по разделу V	1500	1 609 745	1 324 185	1 227 816
	БАЛАНС	1700	4 407 107	3 328 668	2 254 728

Генеральный директор ООО

"СЗ "Стройинжиниринг"

(наименование должности)

Романов Владислав Игоревич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2026 г.

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

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

Коды		
0710002		
31	12	2025
47943080		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Проценты к получению	2320	11 310	3
	Проценты к уплате	2330	(1 828)	(1 707)
43	Прочие доходы	2340	2 333	893
43	Прочие расходы	2350	(2 320)	(1 044)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	9 495	(1 855)
44	Налог на прибыль организаций	2410	(2 424)	13 006
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(1 212)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(1 212)	13 006
	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 071	11 151

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Совокупный финансовый результат	2500	7 071	11 151
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор ООО
"СЗ "Стройинжиниринг"

(наименование должности)

Романов Владислав Игоревич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды		
0710004		
31	12	2025
47943080		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	238 245	-	-	(128 124)	110 131
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
28	исправлением ошибок	3120	-	-	19 059	-	-	-	19 059
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	257 304	-	-	(128 124)	129 190

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
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	11 123	11 123
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	257 304	-	(117 001)	140 313
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	257 304	-	(117 001)	140 313
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
28	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	28	28
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	257 304	-	(116 973)	140 341

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
52	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	6 927	6 927
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
28	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	144	144
38	На 31 декабря 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	(109 902)	147 412

Генеральный директор ООО «СБ «Стройинжиниринг»
(наименование должности)

Романов Владислав Игоревич
(расшифровка подписи)

28 апреля 2026 г.

**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
47943080		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 132	4 038
	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	-	-
45	прочие поступления	4119	2 132	4 038
	Платежи - всего	4120	(884 878)	(968 313)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(733 643)	(831 468)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(3 908)	(4 991)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(79)
	налога на прибыль организаций	4124	(1 257)	-
45	прочие платежи	4129	(146 070)	(131 775)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(882 746)	(964 275)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	92 795	-
	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	92 795	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(11 304)	-
	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	(11 304)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	81 491	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	803 420	965 969
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	792 116	960 449
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
45	прочие поступления	4319	11 304	5 520

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(2 081)	(1 812)
	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	-	100
45	прочие платежи	4329	(2 081)	(1 912)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	801 339	964 157
	Сальдо денежных потоков за период	4400	84	(118)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	50	168
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	134	50
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО
"СЗ "Стройинжиниринг"
(наименование должности)

Романов Владислав Игоревич

(расшифровка подписи)

28 апреля 2026 г.



ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2025 год

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройинжиниринг»	по ОКПО	47943080
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2366041595
Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	Частная собственность	по ОКФС	16
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКЕИ	384
Адрес в пределах места нахождения	354000, Краснодарский край, г. о. город-курорт Сочи, г. Сочи, ул. Несебрская, д. 6, помещ. 13		

I. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг" (далее - *Общество*) за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное. Отрицательные значения указаны в круглых скобках.

1. Общая информация

Общество зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1232300026716.

Его учредителем является:

- с 30.10.2023г. - Общество с ограниченной ответственностью "Спектр" ИНН2312250017;
- с 04.03.2025г. - ЗАКРЫТЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД "М1000".

Уставный капитал Организации составляет: 10 000,00 руб., распределение долей:

- Общество с ограниченной ответственностью "Спектр" ИНН2312250017 – доля 99%, номинальная стоимость 9 900,00 руб. Сведения об обременении: договор залога 23/31-Н/23-2023-42-650. Дата договора залога: 19.10.2023г.
- ЗАКРЫТЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД "М1000" – доля 1%, номинальная стоимость 100,00 руб. Управляющая компания – ООО «ПРОФТИМ» ИНН 9725154117.

Бенефициарным владельцем ООО СЗ "Стройинжиниринг», является Управляющая компания ООО "ПРОФТИМ" в лице генерального директора Тимина Ольга Александровна (ИНН 505602201606).

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не имело в своем составе территориально обособленных структурных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Сведения об основном виде деятельности:

71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Сведения о дополнительных видах деятельности

41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий;

43.11 - Разборка и снос зданий;

43.12 - Подготовка строительной площадки;

43.12.3 - Производство земляных работ;

43.21 - Производство электромонтажных работ;

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

43.29 - Производство прочих строительно-монтажных работ;

43.31 - Производство штукатурных работ;

43.39 - Производство прочих отделочных и завершающих работ;

43.99 - Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;

46.73.6 - Торговля оптовая прочими строительными материалами и изделиями;

46.90 - Торговля оптовая неспециализированная;

64.99.3 - Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний;

68.10 - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

В соответствии с Уставом для обеспечения функционирования Общества созданы исполнительные и контрольные органы.

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание учредителей;

- Генеральный директор – Романов Владислав Игоревич.

Аудитором бухгалтерской отчетности Общества за 2024 год является ООО «Консалт-Аудит», ОГРН 1076234012623, 390023, г. Рязань, ул. Урицкого, д. 24 член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 12006040588

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 1 человек в 2025 году;
- 1 человек в 2024 году;
- 1 человек в 2023 году.

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

6. Основа подготовки

Бухгалтерская отчетность за 2025 год составлена в соответствии с федеральными стандартами и систематизирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества от 29 декабря 2023 г. № 1/УП, с изменениями на 2025 год, на основании Приказа от 26 декабря 2024 года №1/УП.

7. Допущение непрерывности деятельности

Общество применяет принцип непрерывности деятельности при подготовке бухгалтерской отчетности за 2025 год.

8. Критерии существенности для обособленного раскрытия показателей отчетности

В целях обособленного раскрытия информация считается существенной, если ее пропуск или искажение могут оказать влияние на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.

Количественные критерии раскрытия информации установлены Обществом в размерах:

- для обособленного раскрытия информации в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала и отчете о движении денежных средств – не менее 7% от величины показателя статьи (показателя итоговой строки) бухгалтерской отчетности (включая показатели всех представленных в этой отчетности предыдущих периодов), в которую входит анализируемый показатель;

- для обособленного раскрытия в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – не менее 7% от величины показателя расшифровываемой строки бухгалтерской отчетности (включая показатели всех представленных в этой отчетности предыдущих периодов).

Если количественные критерии не превышают установленные значения, то Общество может признать информацию существенной, руководствуясь характером показателя и его потенциальным влиянием на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности (качественный критерий), и раскрыть его обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала и отчете о движении денежных средств или расшифровать в пояснениях.

Показатели, установленные п. п. 9, 24 и 38 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» приводятся в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала вне зависимости от их существенности.

9. Активы и обязательства в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте (в том числе подлежащих оплате в рублях), применяется курс соответствующей иностранной валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации на дату совершения операции. Денежные средства в кассе, на валютных и депозитных счетах в банках, финансовые вложения в ценные бумаги (за исключением акций) и выраженные в иностранной валюте средства в расчетах, включая займы выданные и полученные (за исключением средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков), отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса Центрального банка Российской Федерации, действовавшего на отчетную дату и составившего:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	руб.
Доллар США	78,2267	101,6797	89,6883	
Евро	92,0938	106,1028	99,1919	

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также при пересчете их стоимости по состоянию на отчетную дату, отражаются в составе прочих доходов и расходов.

10. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе активы представляются с подразделением на внеоборотных и оборотные. Активы представляются как краткосрочные, если они удовлетворяют одному из следующих условий:

- предназначены для использования (потребления) в течение не более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- предназначены для продажи;
- представляют собой дебиторскую задолженность покупателей и заказчиков, иную дебиторскую задолженность, связанную с обычным операционным циклом, - независимо от срока ее погашения;
- подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты;
- являются денежными средствами или денежными эквивалентами и не имеют ограничений по использованию либо имеют ограничения по использованию, но действуют такие ограничения не более 12 месяцев после отчетной даты.

Авансы под приобретение запасов и финансовых активов для продажи приводятся в составе оборотных активов и включаются в показатели с кодом 1230 «Дебиторская задолженность».

Краткосрочная часть внеоборотных финансовых вложений отражается в бухгалтерском балансе как оборотный актив.

Долгосрочные активы к продаже показываются в составе оборотных активов обособленно от других активов по строке 1215 «Долгосрочные активы к продаже».

Активы, не удовлетворяющие перечисленным выше условиям, а также авансы под приобретение внеоборотных активов включаются в состав внеоборотных активов.

Капитальные вложения включаются в показатель той строки бухгалтерского баланса в разд. I «Внеоборотные активы», по которой отражаются аналогичные активы, капитальные вложения по которым завершены.

Права пользования активами показываются в составе той строки бухгалтерского баланса в разд. I «Внеоборотные активы», по которой приводятся активы со схожим характером использования (основные средства, инвестиционная недвижимость).

Обязательства представляются в бухгалтерском балансе с подразделением на краткосрочные и долгосрочные. Обязательства представляются как краткосрочные, если они удовлетворяют одному из следующих условий:

- подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты;
- представляют собой кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам за товары, работы, услуги; авансы и предварительную оплату, полученную от покупателей и заказчиков; обязательства, связанные с оплатой труда работников; иные обязательства, связанные с обычным операционным циклом, – независимо от срока погашения;
- в отношении них отсутствует безусловное право на отсрочку погашения не менее чем на 12 месяцев после отчетной даты.

Часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, показывается в бухгалтерском балансе как краткосрочное.

Все остальные обязательства представляются как долгосрочные.

В случаях реструктуризации долга кредиторская задолженность переводится из краткосрочных в долгосрочные обязательства, когда выполняются следующие условия:

- на предыдущую отчетную дату период до погашения задолженности не превышал 12 месяцев;
- соглашение об отсрочке заключено в период текущей и предыдущей отчетными датами;
- на отчетную дату после заключения соглашения об отсрочке период до погашения задолженности превышает 12 месяцев.

11. Нематериальные активы

Нематериальные активы отражаются по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования, и суммы обесценения (при наличии обесценения). Лимит минимальной стоимости НМА- 100 тыс. руб.

Объектом нематериальных активов признается совокупность прав, возникающих из одного патента, свидетельства, договора об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации либо в ином установленном законом порядке, предназначенных для выполнения определенных самостоятельных функций.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Согласно п.43 ФСБУ 14/2022, п.17 ФСБУ 26/2020, НМА с неопределенным сроком полезного использования или НМА, который еще не готов к использованию (капитальные вложения), тестируется на обесценение независимо от наличия признаков обесценения.

Тестирование проводится ежегодно путем сравнения его балансовой стоимости с возмещаемой суммой с 1 по 10 декабря отчетного года.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получить экономическую выгоду от их использования, в соответствии с п.30 ФСБУ 14/2022.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования, то есть объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, не амортизируются. Вместо этого они ежегодно тестируются на обесценение согласно правилам, определенным в МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Общество ежегодно проводит проверку нематериальных активов на обесценение в порядке, определенном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Убыток от обесценения нематериального актива в сумме превышения остаточной стоимости актива над его возмещаемой суммой отражается в составе расходов по обычным видам деятельности Общества.

В бухгалтерской отчетности, за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022, организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости НМА на начало отчетного периода (меж отчетный период) в соответствии с переходными положениями ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы". Аналогичный порядок применяется в отношении капитальных вложений в НМА. Основание п. 53 ФСБУ 14/2022, п. 25.1 ФСБУ 26/2020.

12. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям ФСБУ 6/2020 «Основные средства», стоимостью более 100 000 рублей.

Принятие основных средств (ОС) к учету регулируется ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020. ОС ставятся на счет 01 по первоначальной стоимости, когда актив готов к эксплуатации, а капвложения (счет 08) завершены.

В организации выделяются следующие группы основных средств (п.11 ФСБУ 6/2020):

- Здания
- Сооружения
- Земельные участки
- Машины и оборудование
- Прочие основные фонды

После признания объект основных средств оценивается в бухучете (п.13, 16, 17 ФСБУ 6/2020):

По группе ОС «Земельные участки» оценивается по переоцененной стоимости.

По остальным группам ОС – по первоначальной.

Переоценка основных средств (ОС) проводится по группам однородных объектов.

ОС по группе Земельные участки, оцениваемые по переоцененной стоимости, подлежат переоценке не чаще одного раза в год, но не реже одного раза в 5 (Пять) лет.

Затраты Общества на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, увеличивают стоимость объекта основных средств и учитывается как компонент инвентарного объекта основных средств.

Амортизация основных средств производится линейным способом.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

В течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизации не приостанавливается, кроме случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если в последствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Не амортизируются:

- инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости;
- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, соответствующие п. 28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

Общество ежегодно проводит проверку основных средств на обесценение в порядке, определенном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Убыток от обесценения основных средств в сумме превышения остаточной стоимости актива над его возмещаемой суммой отражается в составе расходов по обычным видам деятельности Общества.

13. Учет аренды

При заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, Общество оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018).

В качестве единицы учета аренды признается договор.

Учет у арендодателя

По договорам финансовой аренды Общество признает чистую инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды. Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости, которая определяется путем дисконтирования валовой стоимости. Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, учитываются по мере их начисления в составе прочих (операционных) доходов и отражаются в Отчете о финансовых результатах в строке «Проценты к получению».

Доходы в виде арендной платы по договорам, не являющимся финансовой арендой, признаются равномерно.

Чистая инвестиция в аренду проверяется на обесценение в соответствии с МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты".

Чистая инвестиция в аренду отражается в бухгалтерском балансе как отдельный элемент в составе дебиторской задолженности в строке 1230 «Дебиторская задолженность». При этом выделяется долгосрочная и краткосрочная часть чистой инвестиции в аренду.

В случае неоперационной (финансовой) аренды для отражения в отчете о движении денежных средств арендный платеж делится на две части. Проценты по инвестиции в аренду показываются в составе денежных потоков от текущих операций. Оставшаяся часть арендного платежа (за вычетом процентов) приводится в составе денежных потоков по инвестиционной деятельности по строке 4213 "от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)". В случае операционной аренды арендные платежи без НДС отражаются в составе показателя с кодом 4112 "арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей" раздела "Денежные потоки от текущих операций".

Учет у арендатора

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды.

Общество применяет упрощение и не признают в качестве объектов учета аренды договоры, по которым:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получить экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Применение указанного выше упрощения допускается при одновременном выполнении следующих условий:

- а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

В случае, если Общество не признает предмет аренды по договору в качестве права пользования активом, платежи в виде арендной платы по таким договорам аренды признаются равномерно в течение срока аренды в составе расходов текущего отчетного периода, или в стоимости актива, в зависимости от характера использования актива.

При расчете приведенной стоимости арендных платежей Общество применяет ставку, по которой оно привлекало или могло бы привлечь дополнительные заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды в случае, если ставка дисконтирования не может быть определена из договора аренды.

Арендатор производит переоценку права пользования активом (ППА) по группам объектов, входящих в состав переоцениваемых основных средств. ППА отражается по переоцененной стоимости, при этом дооценка относится на добавочный капитал, а уценка — на финансовый результат (или переоценка производится пропорционально изменению балансовой стоимости). Начисление амортизации по активу в форме права пользования начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

Общество ежегодно проверяет активы в форме права пользования на обесценение.

Активы, полученные в аренду и признанные в соответствии с ФСБУ 25/2018 отражаются в бухгалтерском балансе в составе показателя основных средств, обязательства по аренде отражаются в бухгалтерском балансе отдельными строками в составе долгосрочных или краткосрочных обязательств в зависимости от срока погашения.

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе прочих (операционных) расходов по мере их начисления, или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива. Процентные расходы отражаются в Отчете о финансовых результатах в строке 2330 «Проценты к уплате».

В отчете о движении денежных средств расходы по аренде отражаются в составе финансовой деятельности.

14. Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, договору простого товарищества.

Финансовые вложения отражаются по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение, кроме тех финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы и показывается в отчете о финансовых результатах свернуто в разрезе каждого эмитента.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого снижения стоимости. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

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 операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

15. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражаются:

- суммы выданных долгосрочных авансов, связанных с капитальным строительством;
- расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты;
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, подлежащий предъявлению к возмещению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

16. Запасы

При первоначальном признании запасы оцениваются по фактической себестоимости.

Скидки поставщиков вычитаются из фактической себестоимости запасов, вне зависимости от формы их предоставления.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты на приобретение запасов, предназначенных для управленческих нужд, учитываются в расходах или в затратах на создание других активов того периода, в котором были понесены.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

В целях обеспечения сохранности запасов, принадлежащих иным лицам, а также переданных в производство инструментов, инвентаря, специальной одежды, специальной оснастки (специальных приспособлений, специального оборудования), тары и других аналогичных объектов Общество ведет забалансовый учет.

Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом данный резерв не создается по сырью, материалам и запасам, используемым при строительстве, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этой продукции, работ и услуг соответствует или превышает ее фактическую себестоимость.

Затраты на создание многоквартирного дома для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам (п.п. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы").

Незавершенное производство оценивается в балансе по себестоимости затрат на строительство объекта.

Затраты на строительство дома (объекта) с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию аккумулируются на счете 20 "Основное производство".

Согласно п.п. "Е" п. 26 ФСБУ 5/2019 в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются расходы на рекламу и продвижение продукции. Впоследствии, рекламные и подобные расходы будут признаны прочими расходами по обычным видам деятельности.

На основании п. 20 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и ФСБУ 5/2019 дебетовое saldo счета 20 «Основное производство» на отчетную дату отражаются по строке 1210 «Запасы».

Готовый объект учитывается на счете 43 «Готовая продукция» в разрезе балансовой стоимости объекта долевого строительства: дом, нежилое помещение, квартиры по фактически понесенным затратам. При определении себестоимости домов и нежилых помещений применяется следующая методика: все квадратные метры в жилом доме, предназначенные к использованию (реализации), приводятся к условным квадратным метрам с применением коэффициентов: - дом -1; - встроено-пристроенные помещения - 0,6. Фактические затраты распределяются пропорционально приведенным квадратным метрам.

17. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, отражаются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы». Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течение 12 месяцев, после отчетной даты отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

18. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерском балансе исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость (далее - НДС).

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

19. Уставный и добавочный капитал, резервный капитал

Величина уставного капитала должна соответствовать величине, установленной Уставом Общества.

20. Кредиты и займы полученные

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением кредитов и займов, включаются в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно (ежемесячно), независимо от порядка, установленного в договоре займа или кредитном договоре.

Проценты по целевому кредиту (займу) полученного в рамках деятельности застройщика в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ включаются в стоимость Объекта, на основании пп. «ж» п. 3 и подп. д п.11 ФСБУ 5/2019, при наличии следующих условий:

- расходы (затраты) по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта подлежат признанию в бухгалтерском учете;
 - расходы по займам (затраты), связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
 - начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта (поданы документы на получение или получено разрешение на строительство, или получено разрешение по земельному участку под строительство).
- В данный пункт не подпадают целевые займы, полученные на финансирование уставной деятельности Общества. Проценты по таким займам начисляются на счет 91.02 «Прочие расходы».

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов или в стоимость инвестиционного актива равномерно (ежемесячно), независимо от порядка, установленного в договоре займа или кредитном договоре.

На 31 декабря 2025 года ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации составила 16 %.

21. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по оплате отпусков на последний день каждого отчетного периода;
- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резерв под обесценение финансовых вложений;
- по предстоящим расходам на проведение отложенных работ.

Оценочные обязательства отражаются по строкам 1430 и 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса.

Стоимость долгосрочных оценочных обязательств определяется путем дисконтирования предполагаемых будущих денежных потоков, с применением ставки, которая отражает существующие на финансовом рынке условия, а также риски, специфичные для обязательства, лежащего в основе признаваемого оценочного обязательства и не учитывает суммы уменьшения или увеличения налога на прибыль организации, а также риски и неопределенности, которые были учтены при расчете будущих денежных потоков, вызванных оценочным обязательством.

В целях бухгалтерского учета Общество создает резерв по предстоящим расходам на оплату отпусков в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010, с отражением в бухгалтерском учете на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Расчет резерва по оплате отпусков производится исходя из фактического среднего дневного заработка каждого отдельного работника и количества дней отпуска, положенных каждому работнику. Для этого на каждую отчетную дату (последнее число месяца) необходимо:

- определить количество неиспользованных дней отпуска, включая дополнительный оплачиваемый отпуск, на который имеет право каждый работник на эту отчетную дату;
- рассчитать средний дневной заработок каждого работника. Применяется общий порядок расчета среднего заработка для определения величины отпусковых и компенсации за неиспользованный отпуск;
- рассчитать величину отпусковых, причитающихся конкретному работнику на отчетную дату:

Отпускные работника с учетом взносов	Количество неиспользованных дней отпуска работника	Средний дневной заработок работника
=	X	

- рассчитать величину страховых взносов с рассчитанных отпусковых, для расчета применять эффективную ставку взносов по году в целом и по каждому виду взносов отдельно как отношение суммы взноса за год и облагаемой базы за год.
- сложить по всем работникам величину рассчитанных отпусковых с учетом взносов.

Резерв на оплату отпусков формируется по дебиту тех же счетов учета, на которых организация отражает начисление заработной платы. Оценочное обязательство погашается по мере фактического начисления сумм отпускных, причитающихся к выплате при использовании отпуска, а также страховых взносов и взносов на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, относящихся к вышеперечисленным выплатам.

22. Государственная помощь

Доходы будущих периодов, признанные в связи получением бюджетных средств на финансирование капитальных затрат, представляются в бухгалтерском балансе обособленно в составе прочих долгосрочных обязательств по строке 1451 «Доходы будущих периодов в связи с получением бюджетных средств на финансирование капитальных затрат».

Доходы будущих периодов, признанные в связи с получением бюджетных средств на финансирование текущих расходов, показываются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов.

Остаток неиспользованных средств целевого финансирования в части предоставленных организации бюджетных средств включается в бухгалтерском балансе в показателе строк 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» и 1450 «Прочие долгосрочные обязательства».

23. Налогообложение

Общество для определения расхода по налогу на прибыль и связанных с ним показателей применяет балансовый способ с отражением постоянных и временных разниц.

Общество отражает в бухгалтерском учете отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства; условный расход (доход) по налогу на прибыль; постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

Доходы (переплаты) по налогу на прибыль в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие отчетные (налоговые) периоды, не влияющие на величину текущего налога на прибыль, а также фискальные санкции по налогу на прибыль приводятся в составе показателя с кодом 2460 «Прочее» отчета о финансовых результатах.

24. Признание доходов

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- б) сумма выручки может быть определена;
- в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации;
- г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходом от основной деятельности являются:

- Выручка по ДДУ - вся сумма Договора долевого участия, включая компенсацию расходов на строительство и вознаграждение застройщика, признаваемый единовременно в момент передачи объекта долищику по акту приема-передачи.

- Выручка от реализации недвижимого имущества, в том числе домов, нежилых помещений.

Выручка признается в момент передачи их покупателям по актам приема-передачи вне зависимости от даты государственной регистрации таких прав.

Порядок признания выручки: метод начисления.

Метод определения выручки по мере готовности объектов строительства не применяется.

Доходы от экономии застройщика отражаются в составе доходов на счете 90.01 "Выручка" по каждому объекту строительства отдельно на момент передачи объекта по Акту приема-передачи недвижимости участнику долевого строительства, но не менее 80%, всех помещений.

Прочими доходами являются:

- выручка от сдачи имущества в аренду;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- поступления от реализации ТМЦ и основных средств;

- поступления от участников долевого строительства за увеличение площади объектов ДДУ;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- прибыль прошлых лет, выявленная в этом году;
- суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- сумма дооценки активов;
- оприходование излишков материальных ценностей;
- прочие доходы.

25. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

Расходы по обычным видам деятельности признаются по мере передачи Обществом объектов строительства по актам приема-передачи участникам долевого строительства.

При формировании расходов по обычным видам деятельности должна быть обеспечена их группировка по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Для целей управления в бухгалтерском учете организуется учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат устанавливается организацией самостоятельно.

Расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы, и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной).

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место быть, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с представлением за плату во временное пользование активов организации
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- расходы от реализации ТМЦ, основных средств и прочих активов;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- отчисления в резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- пени, штрафы, налагаемые контролирующими организациями;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- возмещение причиненных организацией убытков
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- сумма уценки активов;
- списание недостачи материальных ценностей;
- списание сумм НДС по раздельному учету;
- прочие расходы.

26. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев (на дату размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения) и не подверженные кредитному риску и риску изменения стоимости. Общество отражает денежные средства и денежные эквиваленты (за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование экономическим субъектом, действующим в течение, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты) по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся: общая сумма косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков, и платежей поставщикам и подрядчикам,

направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений; общая сумма платежей по всем налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через ЕНС.

Данные о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включается в строку 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

Проценты по депозитам сроком до 3-х месяцев отражаются в отчете о движении денежных средств в операционной деятельности, проценты по депозитам сроком свыше 3-х месяцев отражаются в отчете о движении денежных средств в инвестиционной деятельности.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления и платежи, возникающие в связи с валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты;
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам.

27. Отражение в учете результатов инвентаризации

В целях обеспечения данных годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год инвентаризация проведена согласно Приказа №ИНВ-2 от 22.12.2025г. Результаты инвентаризации зарегистрированы в бухгалтерском учете не позднее последнего календарного дня отчетного года.

Неучтенные активы и обязательства, выявленные при проведении инвентаризации активов и обязательств, приняты к бухгалтерскому учету, и подтверждены первичными документами и актами сверки.

28. Корректировка данных предшествующего отчетного периода

Показатели годовой бухгалтерской отчетности за 2023 - 2025 гг подлежали корректировке в связи с исправлением ошибок по отражению переоценки ППА.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в головной бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Отдельные показатели граф «На 31 декабря 2025 года», «На 31 декабря 2024 года» и «На 31 декабря 2023 года» бухгалтерского баланса, а также показатели отчета о финансовых результатах за 2025 год и на 31.12.2024 г., отчета об изменениях капитала за 2025 год и на 31.12.2024, и 31.12.2023 и отчета о движении денежных средств за 2025 год и на 31.12.2024, и 31.12.2023 сформированы с учетом корректировок.

Корректировки показателей 2024 и 2023 годов в бухгалтерской отчетности за 2025 год:

1) Бухгалтерский баланс

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2025				На 31.12.2024			На 31.12.2023		
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма до корректировки	Сумма после корректировки	Сумма до корректировки	Сумма до корректировки	Сумма после корректировки	Сумма до корректировки	Сумма после корректировки	
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ											
Основные средства	1150	240 253	(157 494)	82 759	239 367	(66 325)	173 042	240 139	23 206	263 345	
в том числе:											
право пользования (аренда)	1151	240 253	(157 494)	82 759	239 367	(66 325)	173 042	240 139	23 206	263 345	
Финансовые вложения	1160	5 277	(5 277)	0	20 563	(20 563)	0	675 000	(675 000)	0	
Отложенные налоговые активы	1180	102 563	260	102 823	103 407	1 041	104 448	31 412	83 741	52 329	
ИТОГО по разделу I	1100	348 093	(162 511)	185 582	363 337	(85 847)	277 490	946 551	(599 465)	347 086	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ											
Запасы	1210	3 366 784	177 151	3 543 935	2 006 929	88 833	2 095 762	1 089 545	210	1 089 755	
в том числе											
строительство жилых домов	1211	2 613 145	930 790	3 543 935	0	2 095 762	2 095 762	0	1 089 755	1 089 755	
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	5 277	5 277	0	20 563	20 563	0	675 000	675 000	
ИТОГО по разделу II	1200	4 039 097	182 428	4 221 525	2 941 782	109 396	3 051 178	1 232 432	675 210	1 907 642	
БАЛАНС	1600	4 387 190	19 917	4 407 107	3 305 118	23 550	3 328 668	2 178 983	75 745	2 245 728	

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в головной бухгалтерской отчетности за 2025 год.

III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ									
Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	238 245	19 059	257 304	238 245	19 059	257 304	238 245	19 059
Перераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(110 074)	172	(109 902)	(117 001)	28	(116 973)	(128 124)	0
ИТОГО по разделу III	1300	128 181	19 231	147 412	121 254	19 087	140 341	110 131	19 059
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА									
Отложенные налоговые обязательства	1420	64 737	317	65 054	64 417	1 051	65 468	5 438	52 329
Обязательство по аренде	1450	1 964	(1 964)	0	965	1 069	2 034	1 916	1 848
ИТОГО по разделу IV	1400	2 651 597	(1 647)	2 649 950	1 862 022	2 120	1 864 142	843 545	54 177
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА									
Заданные средства	1510	386 381	0	386 381	150 100	0	150 100	30 114	(1 868)
Кредиторская задолженность	1520	1 221 029	1	1 221 030	1 171 436	(6)	1 171 430	1 195 193	1 843
Обязательство по аренде	1550	0	2 331	2 331	0	2 349	2 349	0	2 534
ИТОГО по разделу V	1500	1 607 413	2 332	1 609 745	1 321 842	2 343	1 324 185	1 225 307	2 509
БАЛАНС	1700	4 387 191	19 913	4 407 107	3 305 118	23 550	3 328 668	2 178 983	75 745
									2 254 728

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

2) Отчет о финансовых результатах

Наименование показателя	Код строки	За 2025 год				За 2024 год	
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Проценты к уплате	2330	(2 021)	193	(1 828)	(1 745)	38	(1 707)
Прочие доходы	2340	(2 333)	39	2 372	893	0	893
Прочие расходы	2350	(2 320)	(40)	(2 360)	(1 044)	0	(1 044)
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	9 303	192	9 495	(1 893)	38	(1 855)
Налог на прибыль организаций	2410	(2 376)	(48)	(2 424)	13 016	(10)	13 006
Отложенный налог на прибыль организаций	2412	(1 164)	(48)	(1 212)	13 016	(10)	13 006
Чистая прибыль (убыток)	2400	6 927	144	7 071	11 123	28	11 151
Совокупный финансовый результат	2500	6 927	144	7 071	11 123	28	11 151

3) Отчет об изменении капитала

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31.12.2023				
Накопленная дооценка внеоборотных активов	3100	238 245	19 059	257 304
Итого величина капитала	3100	110 131	19 059	129 190
На 31.12.2024				
Чистая прибыль (убыток)	3211	11 123	28	11 151
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3250	(117 001)	28	(116 973)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3200	(117 001)	28	(116 973)
Итого величина капитала	3250	121 254	19 087	140 341
Итого величина капитала	3200	121 254	19 087	140 341
На 31.12.2025				
Чистая прибыль (убыток)	3311	6 927	144	7 071
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3300	(110 074)	172	(109 902)
Итого величина капитала	3300	128 181	19 231	147 412

4) Отчет о движении денежных средств

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Наименование строки	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
Денежные потоки от текущих операций				
Поступления – всего	4110	3 182	(1 050)	2 132
Прочие поступления	4119	3 182	(1 050)	2 132
Платежи – всего	4120	(885 798)	920	(884 878)
В том числе:				
Поставщиками (подрядчиками) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(724 229)	(9 414)	(733 643)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 291)	(617)	(3 908)
налога на прибыль организаций	4124	(1 257)	1 257	0
Прочие платежи	4129	(157 021)	10 950	(146 071)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(882 616)	(130)	(882 746)
Денежные потоки от финансовых операций				
Платежи – всего	4320	0	(2 081)	(2 081)
Прочие платежи	4329	0	(2 081)	(2 081)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	803 420	(801 339)	2 081
Сальдо денежных потоков за период	4400	2 295	(84)	2 211

29. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде

Существенной считается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими ошибками за тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности. Количественный критерий существенности ошибок установлен обществом равным 7 % от величины искаженного показателя бухгалтерской отчетности (включая показатели всех представленных в этой отчетности предыдущих периодов. Если допущенная ошибка не превышает установленного значения, то Общество может признать ее существенной, руководствуясь характером искаженного показателя (качественный критерий).

III. Раскрытие существенных показателей и иной информации, необходимой пользователям отчетности

30. Основные средства

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами «Наличие и движение прав пользования активами», «Амортизируемые и не амортизируемые основные средства Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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 фактической стоимости)	списано (с учетом переоценки фактической стоимости)	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	264 394	(91 353)	2 852	(57)	57	(90 283)	-	-	264 337	(181 578)
	За 2024 г.	264 394	(1 049)		-	-	(90 303)	-	-	264 394	(91 353)
в том числе: Здания	За 2025 г.	57	(57)	-	(57)	57	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	57	(36)	-	-	-	(21)	-	-	57	(57)
Земельные участки	За 2025 г.	264 337	(91 296)	2 852	-	-	(90 283)	-	-	264 337	(181 578)
	За 2024 г.	264 337	(1 013)		-	-	(90 283)	-	-	264 337	(91 296)

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	82 759	173 042	263 345
в том числе:			
ППА_Здания	-	-	21
ППА_Земельные участки	82 759	173 042	263 324
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

В 2025 году объекты основных средств – счет 01.01 – на учет не принимались.

По строке 1150 «Основные средства» указаны - Права пользования активами (ППА) на 31.12.2025г. = 82 759 тыс. руб.
 На 31.12.2024г. по строке 1150 «Основные средства» указаны - Права пользования активами (ППА) = 173 042 тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

На 31.12.2023г. по строке 1150 «Основные средства» указаны - Права пользования активами (ППА) = 263 345 тыс. руб.

Арендован земельный участок с/н 23:49:0202019:7, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Пасечная. Земельный участок арендован на основании Договора №4900011400 от 25.04.2022 г. о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды у ДИО Администрации муниципального образования городской округ г-к Сочи Краснодарского края. На данном земельном участке происходит строительство объекта – «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Пасечной в г. Сочи». согласно Разрешения на строительство №RU-23-309-3943-2015 от 29.10.2015г. (с изменениями от 24.11.2025).

31. Обесценение внеоборотных активов
 По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2025 года Общество провело проверку активов согласно положениям МСФО 36 «Обесценение активов». В результате проверки не выявлено признаков обесценения.

32. Финансовые вложения

Информация по разделу «Финансовые вложения» дополняется таблицей «Наличие и движение финансовых вложений» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.		-	-		-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.		-			-	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	За 2025 г.		-	-		-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.											

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	20 563	-	11 304	(26 590)	-	-	-	5 277
	За 2024 г.	675 000	-	694 943	(1 349 380)	-	-	-	20 563
Предоставленные займы	За 2025 г.	20 563	-	11 304	(26 590)	-	-	-	5 277
	За 2024 г.	675 000	-	694 943	(1 349 380)	-	-	-	20 563

Информация по срокам займов выданных:

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы, подлежащие погашению в течение 12 мес. после отчетной даты (краткосрочные)	5 277	20 563	675 000
Займы, подлежащие погашению в период от 1 года до 3 лет (долгосрочные)	0	0	0
Займы, подлежащие погашению в период от 3 до 5 лет (долгосрочные)	0	0	0

тыс. руб.

Информация о финансовых вложениях в зависимости от способа их оценки:

Показатель	Финансовые вложения						в том числе финансовые вложения со сроком погашения не более 12 мес. (краткосрочные)		тыс. руб.
	на 31.12.25	на 31.12.24	на 31.12.23	на 31.12.25	на 31.12.24	на 31.12.23			
1	2	3	4	5	6	7			
Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость	5 277	20 563	675 000	5 277	20 563	675 000			

тыс. руб.

33. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицей «Наличие и движение запасов» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Учитывая, что текущая рыночная стоимость производимой Обществом продукции (работ, услуг) соответствует или превышает ее фактическую себестоимость, а также принимая во внимание изменение цены/фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существование на отчетную дату условия ведения хозяйственной деятельности, резерв под снижение стоимости запасов, используемых при производстве указанной продукции (выполнении работ, оказании услуг), не создавался.

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение				
Запасы - всего	За 2025 г.	2 006 929	-	1 359 905	(50)	-	-	X	3 543 935	-
	За 2024 г.	1 089 755	-	1 006 163	(155)	-	-	X	2 095 762	-
в том числе:										
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	211	(50)	-	-	(161)	-	-
	За 2024 г.	-	-	377	(155)	-	-	(222)	-	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	2 095 762	-	1 448 011	-	-	-	161	3 543 935	-
ЖК	За 2024 г.	1 089 755	-	1 005 786	-	-	-	222	2 095 762	-
«Отражение»										

Авансы, выданные Обществом в связи с приобретением запасов, отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность» и раскрывается в таблице «Наличие и движение дебиторской задолженности».

34. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицей «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В таблице «Наличие и движение дебиторской задолженности», представляемой в составе пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, данные раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

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		
				резерв по сомнительным долгам	поступило			списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам		в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	596 448	596 448	-	-
в том числе:													
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	596 448	596 448	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	934 802 142 717	-	66 520 804 863	-	(329 143) (12 778)	-	-	-	(596 448) 934 802	75 731	-	-
в том числе:													
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	250 624 104 642	-	66 411 158 760	-	(242 233) (12 778)	-	-	-	-	74 802	-	-

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	543	-	-	-	-	-	(85)	-	-	-	458	-
	За 2024 г.	-	-	543	-	-	-	-	-	-	-	543	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	24 228	-	(24 228)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	683 219	-	7	-	(86 768)	-	-	-	(596 448)	-	10	-
	За 2024 г.	13 837	-	669 382	-	-	-	-	-	-	-	683 219	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	3	-	44	-	(3)	-	-	-	-	-	44	-
	За 2024 г.	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-
Расчеты по НДС	За 2025 г.	350	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	349	-
	За 2024 г.	-	-	350	-	-	-	-	-	-	-	350	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
	За 2024 г.	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	53	-	58	-	(53)	-	-	-	-	-	58	-
	За 2024 г.	-	-	53	-	-	-	-	-	-	-	53	-
Итого	За 2025 г.	934 802	-	66 520	-	(329 143)	-	-	-	X	-	672 179	-
	За 2024 г.	142 717	-	804 863	-	(12 778)	-	-	-	X	-	934 802	-

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» = 672 179 тыс. руб. бухгалтерского баланса указаны:

Долгосрочная Дебиторская задолженность на 31.12.2025г. = 596 448 тыс. руб.

Краткосрочная Дебиторская задолженность на 31.12.2025г. = 75 731 тыс. руб., в том числе

- *Расчеты с поставщиками и подрядчиками счет 60.02 – предоплата поставщикам и подрядчикам.*
 на 31.12.2025г. - 74 802 тыс. руб.
 на 31.12.2024г. - 250 624 тыс. руб.
 на 31.12.2023г. - 104 642 тыс. руб.

- *Расчеты по налогам и сборам*
 На 31.12.2025 г. – счет 68.10 – госпошлина не погашенная, документы на регистрации = 44 тыс. руб.
 на 31.12.2024г. остаток по «Расчеты по налогам и сборам» = 3 тыс. руб.
 на 31.12.2023г. остаток по «Расчеты по налогам и сборам» = 0 тыс. руб.

- *Сальдо по ЕНС – счет 68.90*
 На 31.12.2025 г. - 349 тыс. руб.
 на 31.12.2024г. остаток по «Сальдо по ЕНС» = 350 тыс. руб.
 на 31.12.2023г. остаток по «Сальдо по ЕНС» = 0 тыс. руб.

- *Расчеты с подотчетными лицами –*
На 31.12.2025 г. - счет 71.01 = 10 тыс. руб.
 на 31.12.2024г. остаток по «Расчеты с подотчетными лицами» = 10 тыс. руб.
 на 31.12.2023г. остаток по «Расчеты с подотчетными лицами» = 10 тыс. руб.

– *Расчеты с разными Дебиторами и кредиторами –*

- счет 76.09

На 31.12.2025г. остаток по «Расчеты с разными Дебиторами и кредиторами» = 596 458 тыс. руб.
 на 31.12.2024г. остаток по «Расчеты с разными Дебиторами и кредиторами» = 683 219 тыс. руб.

на 31.12.2023г. остаток по «Расчеты с разными Дебиторами и кредиторами» = 14 531 тыс. руб.

- счет 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»

На 31.12.2025 г. - 458 тыс. руб.

на 31.12.2024г. остаток по «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» = 543 тыс. руб.

на 31.12.2023г. остаток по «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» = 0 тыс. руб.

- *Расходы будущих периодов* –

на 31.12.2025г. – счет 97.21 = 58 тыс. руб. – страхование имущественных рисков, интересов, гражданской ответственности, в том числе

на 31.12.2024г. остаток по «Расходы будущих периодов» = 53 тыс. руб.

на 31.12.2023г. остаток по «Расходы будущих периодов» = 0 тыс. руб.

Суммы резервов по сомнительным долгам по дебиторской задолженности показываются отдельно. Резервы по сомнительным долгам Обществом в 2024–2025 годах не создавались, по причине отсутствия сомнительной задолженности.

35. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства в разрезе видов счетов и валют представлены ниже:

Показатели	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
На расчетных счетах, в рублях	134	50	168
На депозитных счетах, в рублях	0	0	0
На расчетных счетах, в иностранной валюте	0	0	0
На депозитных счетах в иностранной валюте	0	0	0

36. Прочие активы

В составе прочих активов в бухгалтерском балансе отражена краткосрочная часть расходов будущих периодов. Данных прочих активов на 31.12.2025г. Общество не приобрело.

С момента перехода на применение ФСБУ 14/2022 в составе расходов будущих периодов могут учитываться только неисключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, приобретенные на срок не более 12 месяцев.

Остаток на 31.12.2025г. по «Расходы будущих периодов» = 0 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2024г. по «Расходы будущих периодов» = 1 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2023г. по «Расходы будущих периодов» = 2 тыс. руб.

37. Раскрытие существенных показателей чистых инвестиций в аренду

Договоры аренды

Бухгалтерский учет аренды, соответствующий требованиям ФСБУ 25/2018, а именно – арендатор – информация раскрыта в Таблице 4.2 «Наличие и движение прав пользования» по разделу «Основные средства» и в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

– арендодатель – организация не предоставляет объекты в аренду.

Арендован земельный участок с к/н 23:49:0202019:7, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Пасечная. Земельный участок арендован на основании Договора №4900011400 от 25.04.2022 г. о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды у ДИО Администрации муниципального образования городской округ г-к Сочи Краснодарского края. На данном земельном участке происходит строительство объекта – «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Пасечной в г. Сочи», согласно Разрешения на строительство №RU-23-309-3943-2015 от 29.10.2015г. (с изменениями).

Права пользования активами, без НДС, за минусом амортизации арендованного имущества, отражаются в бухгалтерской отчетности по строке 1150 «Основные средства» (итоговая), в отношении арендованных основных средств, с расшифровкой показателей в доп. строке – «Права пользования активами»

Расшифровка показателей строк раскрыта в пункте 30 данных пояснений.

В 2023 году, на основании Приказа №15/1-12-2023 от 15.12.2023г., была проведена независимая оценочная экспертиза земельного участка с кадастровым номером 23:49:0202019:7, организацией ООО «Центр смежных экспертиз «Ломоносовский». Прирост стоимости арендованного земельного участка составил = 257 304 тыс. руб.

38. Капитал

Уставный капитал

Величина уставного капитала составила – 10 тыс. руб.

Руб.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовом бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
ООО «СПЕКТР» (с 30.10.2023г. по настоящее время) - доля участия – 99%	9 900	9 900	9 900
ЗАКРЫТЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД "М1000" (Управляющая компания – ООО «ПРОФИМ» ИНН 9725154117) (с 04.03.2025г. по настоящее время) – доля участия – 1%	100	0	0
ЗАКРЫТЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД "М1000" (с 24.12.2024г. – 04.03.2025г.) – доля участника 1%		100	
Муселимян Анаида Сетраковна (с 28.09.2023г. – 24.12.2024г.) – доля участия – 1%			100

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

В течение 2025 года величина уставного капитала не менялась.

По строке 1340 «Переоценка прочих внеоборотных активов» бухгалтерского баланса отражается сумма дооценки в результате проведенной переоценки внеоборотных активов с учетом отложенного налога на прибыль = 257 304 тыс. руб.

39. Обязательства

Информация по разделу дополняется таблицами «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» и «Оценочные обязательства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В табличной форме «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» данные раскрываются за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде.

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)	переклассифицировано	
			поступило	списано	

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 798 674	788 256	-	(2 034)	-	-	2 584 896
	За 2024 г.	839 955	960 449	-	(1 730)	-	-	1 798 674
в том числе: Расчеты по аренде	За 2025 г.	2 034	-	-	(2 034)	-	-	0
	За 2024 г.	3 764	-	-	(1 730)	-	-	2 034
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	1 780 630	781 973	-	-	-	-	2 562 603
	За 2024 г.	820 181	960 449	-	-	-	-	1 780 630
Долгосрочные займы	За 2025 г.	16 010	6 283	-	-	-	-	22 293
	За 2024 г.	16 010	-	-	-	-	-	16 010
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 042 602	310 488	3	(4 844)	-	-	1 348 249
	За 2024 г.	946 539	126 075	10	(30 022)	-	-	1 042 602
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 139	29 206	3	(4 545)	-	-	29 803
	За 2024 г.	13 075	4 105	10	(12 051)	-	-	5 139
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	19 784	-	-	-	-	19 784
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	175 990	25 217	-	-	-	-	201 207
	За 2024 г.	193 664	-	-	(17 674)	-	-	175 990
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	150 100	236 281	-	-	-	-	386 381
	За 2024 г.	28 246	121 854	-	-	-	-	150 100
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	23	-	-	(23)	-	-	-
	За 2024 г.	27	-	-	(4)	-	-	23
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	68	-	-	(68)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	103	-	-	(103)	-	-	-
	За 2024 г.	1	102	-	-	-	-	103
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	155	-	-	(155)	-	-	-
	За 2024 г.	181	14	-	(40)	-	-	155
Доходы, полученные в счет будущих периодов	За 2025 г.	708 743	-	-	-	-	-	708 743
	За 2024 г.	708 743	-	-	-	-	-	708 743
Обязательства по аренде	За 2025 г.	2 349	-	-	(18)	-	-	2 331
	За 2024 г.	2 534	-	-	(185)	-	-	2 349
Итого	За 2025 г.	2 841 276	1 098 744	3	(6 878)	-	X	3 933 145
	За 2024 г.	1 786 494	1 086 524	10	(31 752)	-	X	2 841 276

Долгосрочные обязательства

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса указаны:

- Долгосрочные кредиты на 31.12.2025г. = 2 562 603 тыс. руб. по договору № 520B0005QMF от 19.10.2023, а именно

- счет 67.01 на 31.12.2025г. = 2 562 603 тыс. руб. – основной долг кредита.

Остаток на 31.12.2024г. по строке «Долгосрочные кредиты» = 1 780 630 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2023г. по строке «Долгосрочные кредиты» = 820 181 тыс. руб.

По строке 1410 «Заемные средства» - «Долгосрочные займы» бухгалтерского баланса указаны займы со сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты – счет 67.03 = 22 293 тыс. руб.

МИЛАНДЖ АО Договор займа от 24.10.2025 г. (500 млн., к.ставка ЦБ РФ+0,5%) – 10 143 тыс. руб.

Ремида АО

Дог возмездного займа б/н от 06.10.2023г. - 13,1% - 1 150 тыс. руб.

Дог возмездного займа от 19.10.2023 - 13,1% - 11 000 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2024г. по строке «Долгосрочные займы» = 16 010 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2023г. по строке «Долгосрочные займы» = 16 010 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства

По строке 1510 «Заемные средства» - «Краткосрочные займы» бухгалтерского баланса указаны займы со сроком погашения менее 12-ти месяцев после отчетной даты, в том числе

Остаток на 31.12.2025г. по строке «Краткосрочные займы» = 0 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2024г. по строке «Краткосрочные займы» = 0 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2023г. по строке «Краткосрочные займы» = 0 тыс. руб.

По строке 1510 «Заемные средства» по доп. строке «Проценты по займам и кредитам» на 31.12.2025г. проценты по долгосрочным кредитам - 382 645 тыс. руб.

- Проценты по долгосрочным займам на 31.12.2025г. = 3 736 тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

По строке 1510 «Заемные средства» по доп. строке «Проценты по займам и кредитам» на 31.12.2024г. = 150 100 тыс. руб.
 По строке 1510 «Заемные средства» по доп. строке «Проценты по займам и кредитам» на 31.12.2023г. = 28 246 тыс. руб.

Процентные ставки по заемным средствам варьировались:

Вид заемных средств	в процентах	
	2025 год	2023 год
Долгосрочные кредиты – проценты отложенные	от 9,09% до 21,77%	от 8,15% до 20,77%
Долгосрочные займы выданные (полученные)	от 0% до кл. ставка ЦБ РФ+0,5%	от 0% до 13,1%
Краткосрочные займы выданные (полученные)	от 0% до 13,1%	от 0% до 13,1%

По строке 1520 Бухгалтерского баланса отражается *Кредиторская задолженность* на 31.12.2025г.:

- *Расчеты с поставщиками и подрядчиками* на 31.12.2025г. – счет 60.01 = 29 803 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2024г. по строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» = 5 139 тыс. руб.
 Остаток на 31.12.2023г. по строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» = 13 075 тыс. руб.

- *Расчеты по налогам и сборам* на 31.12.2025г. – счет 68.04, и счет 68.06, и счет 68.10 = 0 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2024г. по строке «Расчеты по налогам и сборам» = 23 тыс. руб.
 Остаток на 31.12.2023г. по строке «Расчеты по налогам и сборам» = 27 тыс. руб.

- *Сальдо ЕНС* на 31.12.2025г. – счет 68.90 = 0 тыс. руб.
 Остаток на 31.12.2024г. по строке «Сальдо ЕНС» = 0 тыс. руб.
 Остаток на 31.12.2023г. по строке «Сальдо ЕНС» = 68 тыс. руб.

- *Расчеты по социальному страхованию и обеспечению* на 31.12.2025г. – счет 69.09 = 0 тыс. руб.
 Остаток на 31.12.2024г. по строке «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» = 103 тыс. руб.
 Остаток на 31.12.2023г. по строке «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» = 1 тыс. руб.

- *Расчеты с персоналом по оплате труда* на 31.12.2025г. – счет 70 = 0 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2024г. по строке «Расчеты с персоналом по оплате труда» = 155 тыс. руб.
Остаток на 31.12.2023г. по строке «Расчеты с персоналом по оплате труда» = 181 тыс. руб.

- *Расчеты с разными дебиторами и кредиторами*, остаток на 31.12.2025г. – счет 76.05 и счет 76.09 = 201 207 тыс. руб., в том числе

- счет 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» на 31.12.2025г. = 19 784 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2024г. по строке «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» = 0 тыс. руб.
Остаток на 31.12.2023г. по строке «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» = 0 тыс. руб.

- счет 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» на 31.12.2025г. = 181 423 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2024г. по строке «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» = 175 990 тыс. руб.
Остаток на 31.12.2023г. по строке «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» = 193 664 тыс. руб.

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	306	244	547	-	3
	За 2024 г.	-	306	-	-	306
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	306	244	547	-	3
	За 2024 г.	-	306	-	-	306

Остаток на 31.12.2025г. по строке 1540 «Оценочные обязательства» - счет 96 «Резервы предстоящих расходов» = 3 тыс. руб., в том числе
- Оценочные обязательства по вознаграждениям – счет 96.01.1 = 2 тыс. руб.

- Оценочные обязательства по страховым взносам – счет 96.01.2 = 1 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2024г. по строке 1540 «Оценочные обязательства» - счет 96 «Резервы предстоящих расходов» = 306 тыс. руб., в том числе

- Оценочные обязательства по вознаграждениям – счет 96.01.1 = 265 тыс. руб.
- Оценочные обязательства по страховым взносам – счет 96.01.2 = 41 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2023г. по строке 1540 «Оценочные обязательства» - счет 0 «Резервы предстоящих расходов» = 0 тыс. руб., в том числе

- Оценочные обязательства по вознаграждениям – счет 96.01.1 = 0 тыс. руб.
- Оценочные обязательства по страховым взносам – счет 96.01.2 = 0 тыс. руб.

40. Доходы по обычным видам деятельности

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Стройинжиниринг" с видом экономической деятельности ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий», исполняет функцию Застройщика при возведении объектов недвижимости на арендованном земельном участке. На основании Разрешения на строительство – возводит объект «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Пасечной в г. Сочи». Строительство ведется по Федеральному закону 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".

В данном случае, доходом по обычному виду деятельности является:

- финансовый результат застройщика, который выражается в виде экономии или перерасхода целевых средств дольщиков, рассчитанный после завершения строительства и получения Разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

Формула экономии:

Сумма экономии средств дольщиков	=	Средства дольщиков	-	Расходы на строительство объекта
----------------------------------	---	--------------------	---	----------------------------------

Операции по договорам, предусматривающим оплату неденежными средствами, отсутствуют.
 Строительство объекта на 31.12.2025г., продолжается. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не получили.

41. Собстоимость продаж по видам деятельности

По состоянию на 31.12.2025 г. объект строительства в эксплуатацию не введен.

42. Расходы по обычным видам деятельности (по элементам затрат)

Информация по разделу дополняется приложением 10. «Расходы по обычным видам деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расходы по обычным видам деятельности признаются по мере передачи Обществом объектов недвижимости по актам приема-передачи участникам долевого строительства.

При формировании расходов по обычным видам деятельности должна быть обеспечена их группировка по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Для целей управления в бухгалтерском учете организуется учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат устанавливается организацией самостоятельно.

В 2025 году не передавались объекты недвижимости по актам приема-передачи участникам долевого строительства.

43. Прочие доходы и расходы

В 2025 году были следующие операции, связанные с прочими доходами и расходами:

Наименование операции	2025 год		2024 год		тыс. руб.
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы	
Курсовая разница	286		0	X	
Возмещение затрат по коммунальным расходам на объекте строительства	2 047	(2 219)	543	(757)	
Корректировка ЕНС согласно акту сверки с ИФНС	0	X	350	X	

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Наименование операции	2025 год		2024 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Штрафы и пени за нарушение договорных отношений	X	(27)	X	(9)
Судебные издержки	X	0	X	(169)
Расходы на услуги банков	X	(45)	X	(109)
Списание Дебиторской задолженности	X	(29)		
Штрафы и пени за нарушение налогового законодательства, за нарушение законодательства о страховых взносах	X	(1)	X	0
Итого прочие доходы/расходы	2 372	(2 360)	893	(1 044)

44. Налог на прибыль и отложенные налоговые активы и обязательства

Нижe представлена информация о расходе по налогу на прибыль:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма			тыс. руб.
		За 2025 год		За 2024 год	
1	Прибыль/(убыток) до налогообложения - всего	9 495		(1 855)	
1.1	облагаемая по ставке 25%	9 495		X	
1.2	облагаемая по ставке 20%	X		(1 855)	
2	Условный (расход)/доход по налогу на прибыль	2 325		(371)	
2.1	рассчитанный по ставке 25%	2 325		X	
2.2	рассчитанный по ставке 20%	X		(371)	
3	Постоянный налоговый (расход)/доход				
4	(Расход)/доход по налогу на прибыль	(2 424)		13 006	
4.1	Текущий налог на прибыль	(1 212)			
4.2	Отложенный налог на прибыль	(1 212)		13 006	
4.2.1	В том числе обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(1 212)		13 006	
4.2.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок - эффект пересчета %				

Информация об остатках и движении отложенных налоговых активов и обязательств за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год.

Руб.

Вид активов и обязательств	На 31.12.2024	Изменение за период	На 31.12.2025	Изменение за период	На 31.12.2025
	Отложенные налоговые активы		Отложенные налоговые активы		Отложенные налоговые обязательства
Незавершенное производство			22 207 625	22 157 334	44 364 959
Основные средства			43 260 466	(22 570 678)	20 689 788
Оценочные обязательства и резервы	76 570	41 429	117 999		
Убытки прошлых лет	38 951 252	(1 212 118)	37 739 134		
Арендные обязательства	65 387 056	(454 773)	64 932 283		
Проценты по обязательствам	33 383		33 383		
Итого	104 448 261	(1 625 462)	102 822 799	(413 344)	65 054 747

45. Прочие платежи и поступления в Отчете о движении денежных средств

Наименование	2025 год	2024 год	тыс. руб.
Строка 4119 прочие поступления:	2 132	4 038	
возврат дебиторской задолженности	2 132	4 038	
Строка 4129 прочие платежи:	(146 070)	(131 775)	
оплата госпошлин	(111)	(1 054)	
Косвенные налоги	(115 904)	(120 209)	
оплата банковских услуг	(28 702)	(6 458)	
услуги связи, охраны, комплексе маркетинговых услуг	(1 329)	(3 953)	
штрафы, пени по хозяйственным договорам	(24)	(101)	
Строка 4219 прочие поступления:	0	0	
прочие поступления	0	0	
Строка 4229 прочие платежи:	0	0	
прочие платежи	0	0	
Строка 4319 прочие поступления:	11 304	0	
прочие поступления – опцион на процентную ставку	11 304	0	
Строка 4329 прочие платежи:	(2 081)	(1 912)	
платежи в части основной суммы обязательства по неоперационной (финансовой) аренде [для арендатора]	(2 081)	(1 912)	
прочие платежи	0	0	

46. Обеспечения обязательств

Информация по разделу дополняется таблицей «Обеспечения обязательств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	2 135 082	1 398 785	279 282
в том числе:			
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЙТИ СЕРФ"	99 571	99 571	-
Физические лица	2 035 511	1 299 214	279 282
Выданные - всего	10 005 914	10 005 914	2 999 636
в том числе:			
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г.Санкт-Петербург	10 005 914	10 005 914	2 999 636

Обществом получены обеспечения от контрагентов по Договорам ДУ на ЭСКРОУ счета – счет 008.01 «Денежные средства на счетах ЭСКРОУ».

Остаток на 31.12.2025г. - счет 008.01 «Денежные средства на счетах ЭСКРОУ» = 2 135 082 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2024г. - счет 008.01 «Денежные средства на счетах ЭСКРОУ» = 1 398 785 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2023г. - счет 008.01 «Денежные средства на счетах ЭСКРОУ» = 279 282 тыс. руб.

Обществом выданы обеспечения банку.

Остаток на 31.12.2025г. - счет 009.02 «Обеспечение обязательств и платежей, выданные банку» = 10 005 914 тыс. руб., в том числе

- залоги – Договоры залога - СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г.Санкт-Петербург – Договор ипотеки №ДИ01_520B0005QMF от 19.10.2023г. – общая залоговая стоимость = 80 062 824,04 руб. – Право аренды на земельный участок с к/н 23:49:0202019:7,
- договор залога имущественных прав №ИП1_520B0005QMF от 20.10.2023 г. – имущественные права (требования) на получение строящихся площадей Объекта жилые помещения (квартиры), нежилые помещения ПСН, наружные инженерные сети = 2 919 573 476,75 руб.

- поручительства - СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г.Санкт-Петербург - Договор поручительства №ДП06_520B00X13MF от 27.06.2024г. – поручительство перед банком за исполнение обязательств должником по Кредитному договору в сумме 2 099 354 289,19 руб.

- Договор поручительства №ПД4_520B00Z92 от 17.07.2024г. – поручительство перед банком за исполнение обязательств должником по Кредитному договору в сумме 234 409 228,00 руб.

- Договор поручительства №ПД5_520B00Z10 от 08.08.2024г. – поручительство перед банком за исполнение обязательств должником по Кредитному договору в сумме 4 672 514 532,65 руб.

Остаток на 31.12.2024г. - счет 009.02 «Обеспечение обязательств и платежей, выданные банку» = 10 005 914 тыс. руб.

Остаток на 31.12.2023г. - счет 009.02 «Обеспечение обязательств и платежей, выданные банку» = 2 999 636 тыс. руб.

47. Государственная помощь

На 31.12.2025г. соответствующие объекты в учете организации не числятся.

48. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года являются ключевой управленческий персонал; организации, контролируемые конечными бенефициарами и исполнительными органами:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Лица и организации, непосредственно связанные с ООО "СЗ "СТРОЙИНЖИНИРИНГ"	Лица и организации, опосредованно связанные с ООО "СЗ "СТРОЙИНЖИНИРИНГ"	через лиц, указанных в столбце 2
1	2	3
Романов Владислав Игоревич (генеральный директор) ООО "СПЕКТР" (учредитель) ЗАКРЫТЫЙ КОМБИНИРОВАННЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД "М1000" (учредитель) Давыдова Арина Гетоевна (директор до 11.10.2023) Муселиман Анаида Сетраковна (учредитель до 24.12.2024)	ООО СЗ "СМО-7" (Романов Владислав Игоревич - генеральный директор; ООО "СПЕКТР" - учредитель; Муселиман Анаида Сетраковна - учредитель до 24.12.2024) ООО "ЭНЕРГОМОНТАЖ" (Романов Владислав Игоревич - генеральный директор, учредитель) ООО СЗ "ИНТЕРБИНЕС" (ООО "СПЕКТР" - учредитель; Муселиман Анаида Сетраковна - учредитель до 24.12.2024) ООО "УК "ЛАЙМ" (Романов Владислав Игоревич - учредитель) ООО СЗ "АЛЬФАИНВЕСТ" (ООО "СПЕКТР" - учредитель) АО "РЕМИДА" (управляющая организация ООО "СПЕКТР") ООО "ПРОФТИМ" (управляющая организация ЭКПИФ "М1000") ООО "СТРОЙИНЖИНИРИНГ" (Давыдова Арина Гетоевна - генеральный директор до 13.05.2024; Головачук Ольга Андреевна - генеральный директор, учредитель) ООО "МВМ ЭСТЕЙТ" (Муселиман Анаида Сетраковна - генеральный директор, учредитель) ООО "ПРИБОЙ АКВА" (Головачук Ольга Андреевна - учредитель до 27.07.2023; директор до 14.05.2024)	ООО "СЗ "М-КАПИТАЛ" (АО "РЕМИДА" - учредитель, управляющая организация; АО "МИЛАНДЖ" - учредитель) АО "РЕМИДА" - учредитель, управляющая организация; ООО "СЗ "УРАЛЬСКАЯ 87", ООО "ДСК МОНОЛИТ", ООО СЗ "А-ИНВЕСТ", ООО СЗ "АРСЕНАЛ", ООО СЗ "ВЕРТИКАЛЬ", ООО "БКР", ООО "ПРОСТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ООО ТЗ "СТАНДАРТ-М", ООО СЗ "НОВЫЙ АКСАЙ", ООО СЗ "ЩЕКИНСКИЙ ЛЕС", ООО СЗ "ВЕСЕННИЙ БРИЗ", ООО СЗ "НОВЫЙ РОСТОВ", ООО СЗ "РОСТОВСКОЕ МОРЕ", ООО СЗ "ЮЖНАЯ СТОЛИЦА", ООО СЗ "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" Муселиман Меружан Арсенович (директор ООО СЗ "СМО-7" до 05.03.2024, учредитель ООО СЗ "СМО-7" до 05.03.2024) Григорьев Сергей Юрьевич (генеральный директор АО "РЕМИДА") Тимина Ольга Александровна (генеральный директор ООО "Профтим") АО "РЕМИДА" - учредитель; ООО СЗ "РКС", ООО СЗ "ФРИХАУЗ", ООО "ДЕМЕТРА", ООО "СЗ "МАНХЭТТЕН", ООО "ФРИЛАЙФ", ООО "АГРОМОЛЛ" Денисенко Инга Викторовна (генеральный директор АО "МИЛАНДЖ") АО "МИЛАНДЖ" - учредитель; ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАР ДЕВЕЛОПМЕНТ", ООО "М-ИНВЕСТ", ООО "АСС" ООО "ПРОФТИМ" - учредитель; ООО "РЦ "Плнор", ООО "Рбе Маркет", ООО "Атлантик", ООО "Каскад", ООО "Ви-Он Групп", АО "Крион", ООО "Сибгаз", ООО "Атлант Электроник", ООО "СЗ "Софийская", ООО "Байтэк", ООО "Парк Девелопмент", ООО "СЗ Альянсмострой", ООО "МЭД", ООО "Айдис", АО "Ом Девелопмент", ООО "ФИБ", ООО "Баллистика", ООО "СЗ "Вега", ООО "Агро Капитал", ООО "Гранд Останкино", ООО "Стройфедрезерв", ООО "Ви-Проект", ООО "Фудмаркет", ООО
Головачук Ольга Андреевна (учредитель до 28.09.2023)		

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройинжиниринг"
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Лица и организации, непосредственно связанные с ООО "СЗ "СТРОЙИНЖИНИРИНГ"	Лица и организации, опосредованно связанные с ООО "СЗ "СТРОЙИНЖИНИРИНГ"	
	через лиц, указанных в столбце 1	через лиц, указанных в столбце 2
1	2	3
	ООО "СЗ "СК-НОВЫЙ РОСТОВ" (Головачук Ольга Андреевна - генеральный директор до 21.08.2024, учредитель до 05.12.2024) АО "МИЛАНДЖ" (Муселимян Анаида Сетраковна - генеральный директор до 11.07.2024) ООО СЗ "СОЮЗАЗЛЬ-ФАСТРОЙ" (Головачук Ольга Андреевна - учредитель до 16.10.2024) ООО "КРАСНОДАРСКИЙ МЕЛЬКОМБИНАТ" (ликвидир. 09.08.2024) (Муселимян Анаида Сетраковна - учредитель)	"Терофарм-Алабушево", ООО "Савинский", ООО "Дельта", АО "СФО "Ркип", ООО "Южный Берег", ООО "Эрида", ООО "Линкс", ООО "Эйрайт Видюйская", ООО "Пеханова 10", ООО "Вечность", ООО "Сити Девелопер", ООО "Евп Групп", ООО "Паталла", ООО "Медиасервис", ООО "Вектор", ООО "Монолит", ООО СЗ "Отрада Комфорт", ООО "Бахтмаг", ООО "Паритет", ООО "РК", ООО "Медпром", ООО СЗ "Отрада Меганполис", ООО "Сиринус", ООО "ОЗ-Кемикалс", ООО "Алькор", ООО "Сиринус", ООО "Парк Румянцев", ООО "Таур", ООО "Фэмиллисити", ООО "Антарес", ООО "Профиль", ООО "Фалун", ООО "ППП "Стандарт", ООО "РД "Плитор", ООО "Стэй Холдинг", ООО "Сегмент", ООО "Вентура", ООО "Рарух", ООО "Квартал", ООО "Визанум", ООО "Свелен", ООО "Константа", ООО "Лиманос", ООО "Основа Менеджмента", ООО "Мемориал", ООО "Силикатный 10", ООО "Мед Эстейт", ООО "Простор", ООО "Анкалат", ООО "Рум20", ООО "Грааль", ООО "Твардиса Холдинг", ООО "Рименталь", ООО "Линко", ООО "Строй-Союз", ООО "Калужский Бор", ООО "Управляющая Компания "Северные Ворота", ООО "Тверской Бор", ООО "Юпитер Инвест", ООО "Дегунинская 11", ООО "Тверской Холм", ООО "Звериная Тишь", ООО "Управляющая Компания "Западные Ворота", ООО "Троекурово"

Наименование Общества с указанием организационно-правовой формы
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Операции со связанными сторонами

Руб.

Контрагенты Договоры	Сроки Условия Форма расчетов	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ИТОГО		882 973 380	185 036 331	1 663 640 170	1 886 894 097	674 294 943	199 611 822
МИЛАНДЖ АО		198 756 804	0	1 644 764 463	1 783 581 989	70 318 119	10 378 841
Соглашение о возмещении затрат за потребляемую эл. энергию от 01.10.2024	Ежемесячно, на рыночных условиях, безналичный	543 163		3 536 451	3 621 163	458 451	
Договор генерального подряда № 01/ГП от 02.10.2023 ЖД1	Ежемесячно, на рыночных условиях, безналичный	141 458 236		556 649 632	667 622 581	30 485 287	
Договор генерального подрячика № 02/ГП от 02.10.2023 ЖД2	Ежемесячно, на рыночных условиях, безналичный	56 755 405		1 084 578 379	1 101 959 404	39 374 380	
Договор займа от 24.10.2025 г. (500 млн., ставка 115 РФ-0,5%)	Срок действия — до 31.12.2026г. Займ предоставляется отдельными траншами, безналичный расчет				10 378 841		10 378 841
Муселимян Анаидя Стратковна		683 216 575	167 567 500	260 000	88 458 458	596 448 118	168 997 500
Соглашение о прекращении прав и обязательств по передаче жилых помещений б/н от 17.10.2023	Срок исполнения обязательств — до 30.12.2026г.						
Дог возмездного займа № 1 от 06.10.2023 г. - 8.7% (с 07.10.2023г. - бес %-ый)	Срок действия — до 05.10.2028г. Займ предоставляется отдельными траншами, безналичный расчет		167 567 500				167 567 500
		165 382 404			54 958 458	110 423 947	

Наименование Общества с указанием организационно-правовой формы
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовом бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Дог. возмездного займа № 2 от 06.10.2023 г. - 8,7% (с 07.10.2023 г. - без %-ный)	Срок действия – до 05.10.2028г. Займ предоставляется отдельными траншами. Безналичный расчет	517 834 171				31 810 000	486 024 171	
Договор № АС-03-2023 от 01.12.2023 г. (субаренда неж.помещения)	Ежемесячно, на рыночных условиях. безналичный		260 000			1 690 000		1 430 000
Ремпла АО		1 000 000	14 708 831	18 615 707	14 853 650		7 528 707	17 475 481
Дог. без% займа б/н от 27.09.2023 г. (0%)	Срок действия – до 31.12.2026г. Займ предоставляется отдельными траншами. Безналичный расчет					250 000		250 000
Договор займа б/н от 26.09.2025 (0,1%) (20 млн)	Срок действия – до 26.09.2026г. Займ предоставляется отдельными траншами. Безналичный расчет			1 707			1 707	
Договор № 20/1-05-25 на оказание информ.-консульт-х услуг от 20.05.2025	Ежемесячно, на рыночных условиях. безналичный			500 000	500 000			
Договор аутсорсинга № 01/1-10-2023 от 01.10.2023 г.	Ежемесячно, на рыночных условиях. безналичный	300 000		4 580 000	5 225 000			945 000
Договор возмездного оказания услуг № 1/2-04-2024 от 01.04.2024 г.	Ежемесячно, на рыночных условиях. безналичный	100 000		730 000	1 260 000			630 000
Предварительный лицензионный договор № 01/5-11-2024 от 01.11.2024	На основании счета на оплату, на рыночных условиях. безналичный	1 000 000		1 250 000			2 250 000	

Основной управленческий персонал Общества на 31.12.2025г. представлен
 - Генеральный директор – Романов Владислав Игоревич

Информация о вознаграждениях:

№ п/п	Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу, в том числе по видам выплат	тыс. руб.	
		2025 год	2024 год
1	Краткосрочные вознаграждения, в том числе:		
	заработная плата	2 614	4 961
	налоги и сборы	435	795
	медицинское обслуживание	0	0
	прочее	0	0
2	Долгосрочные вознаграждения	0	0

50. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства

По состоянию на 31 декабря 2025 года Обществом выдавались поручительства кредиторами третьих лиц, а именно
 - СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г.Санкт-Петербург - Договор поручительства №ДП06_520B00X13MF от 27.06.2024г. – поручительство перед банком за исполнение обязательств должником ООО СЗ Уральская 87, по Кредитному договору №520B00Z92 от 27.06.2024г., в сумме 2 099 354 289,19 руб.
 - Договор поручительства №ПД4_520B00Z92 от 17.07.2024г. – поручительство перед банком за исполнение обязательств должником ООО СЗ «Арсева», по Кредитному договору №520B00Z92 от 16.07.2024г., в сумме 234 409 228,00 руб.
 - Договор поручительства №ПД5_520B00Z10 от 08.08.2024г. – поручительство перед банком за исполнение обязательств должником ООО «М-Инвест», по Кредитному договору №520B00Z10 от 08.08.2024г., в сумме 4 672 514 532,65 руб.

Условные активы

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не участвует в претензионных спорах, судебных делах и в исполнительных производствах, не является - Ответчиком.

51. Сегменты

В течение 2025 года Общество не являлось организацией - эмитентом публично размещающей ценные бумаги, поэтому не обязано раскрывать информацию по сегментам, на основании ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

52. Информация по непрерывности деятельности

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет способно продолжить свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Бухгалтерская отчетность не содержит корректировок балансовой стоимости активов и обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

По состоянию на 31.12.2025 года -- нераспределенная прибыль составила 7 071 тыс. рублей. Величина чистых активов Общества на 31.12.2025 г. составила 147 412 тыс. рублей. Поскольку строительство объекта носит долгосрочный характер, то получение основной части прибыли планируется по результатам реализации девелоперского проекта.

Данное обстоятельство является подтверждением возможности оздоровления чистых активов и возможности продолжать деятельность непрерывно. Способность Общества завершить проект, в настоящий момент находящийся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства, требует наличия значительных денежных средств. Руководство Общества произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого, финансирования. Руководство полагает, что у Общества будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

53. События после отчетной даты

Годовая бухгалтерская отчетность, датированная 28.04.2026 г. является исправленной и заменяет годовую бухгалтерскую отчетность от 23.03.2026 г. Основанием для исправления являются корректировочные записи по отражению прироста стоимости арендованного земельного участка, в связи с чем первичный комплект отчетности содержит некорректные данные за 2025 г. и 2024 и 2023 гг.

54. Риски хозяйственной деятельности

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, встроений в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

В 2024-2025 году рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Указанные события и их последствия не привели к изменению уверенности руководства в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем непрерывно.

Риски, связанные с работой финансовых рынков

Риск, связанный с работой финансовых рынков – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, инфляционный риск.

События, произошедшие в феврале 2022 г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели к существенному снижению котировок акций российских компаний и падению курса рубля к основным мировым валютам. В настоящее время руководство Общества не может спрогнозировать влияние указанных событий на деятельность Общества и его финансовые показатели, включая влияние на стоимость финансовых вложений, по которым определяется рыночная стоимость.

Риск изменения курсов иностранных валют

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения валютных курсов.

Общество не получает займы в иностранной валюте, не размещает денежные средства в иностранной валюте.

Таким образом, Общество не подвержено влиянию валютного риска.

Инфляционный риск

Выражается в снижении реальной стоимости дебиторской задолженности при отсрочке или задержке платежей; увеличение процентов к уплате; увеличение стоимости закупаемых товаров и услуг; более быстрое обесценение реальной покупательной способности получаемых денежных доходов, чем их номинальный рост.

Основной риск повышения инфляции взаимосвязан с риском изменения процентных ставок по заемным средствам.

Риск ликвидности

Риск ликвидности - риск несвоевременного или неполного исполнения Обществом своих обязательств.

Риск ликвидности контролируется оценкой состояния ликвидности методом анализа денежных потоков и определения потенциальных источников финансирования.

Руководство Общества проводило оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, полученного финансирования и стоимости такого финансирования.

Руководство полагает, что у Общества будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки могут отличаться от фактических результатов

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявлять претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли.

Общество осуществляет оперативный мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в правоприменении действующих законодательных положений, для минимизации рисков, связанных с подобными изменениями.

Риск влияние СВО

Специальная военная операция (СВО) оказывает значительное влияние на экономику и различные отрасли России, включая строительный сектор. В условиях нестабильности и ограничений, вызванных санкциями и изменениями на международных рынках, цифровизация становится одним из ключевых инструментов для обеспечения устойчивости и адаптации строительных проектов.

Цифровые технологии позволяют оптимизировать процессы управления, контролировать затраты и сроки, а также обеспечивать прозрачность реализации проектов. Внедрение цифровых платформ помогает быстро реагировать на изменения внешних условий, перераспределять ресурсы и сохранять эффективность.

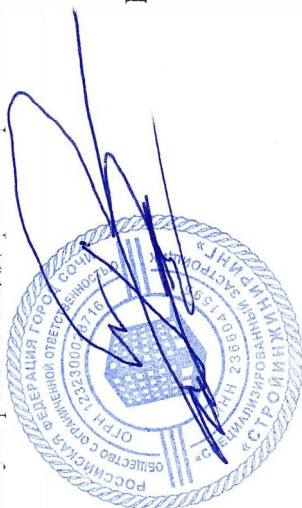
Наименование Общества с указанием организационно-правовой формы
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Кроме того, цифровизация способствует развитию импортозамещения в области строительных материалов и технологий, что становится важным в новых экономических реалиях. Использование аналитики и цифровых моделей позволяет минимизировать риски и строить прогнозы даже в условиях неопределённости.

Таким образом, в период СВО цифровые решения играют важную роль в поддержке строительной отрасли, помогая ей адаптироваться к вызовам и сохранять динамику развития.

Генеральный директор ООО «СЗ «Стройинжиниринг»

28 апреля 2026 года



Романов Владислав Игоревич

Пронумеровано и пронумеровано

71 (*Четыре*) лист

Генеральный директор
ООО «Консалт-Аудит»

Кандаурова Т.В.