



ИНТЕР-АУДИТ-ИНВЕСТ

354000, г. Сочи, ул. Тоннельная, 29, тел.: (8622) 61-71-11, 61-70-20,

<http://www.iai-audit.ru>, e-mail: audit@iai-audit.ru,

ОГРН: 1022302933553, дата внесения записи – 31.10.02 г.

Основной регистрационный номер в реестре Саморегулируемой организации аудиторов

Ассоциации «Содружество» 11606057515, дата внесения записи - 15.11.2016 г.

Р/с № 40702810962160020898 в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург,

к/с № 30101810900000000795, БИК 046577795

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА участникам Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Империял»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Империял» (ОГРН 1057748701559, 354000, Краснодарский край, г. Сочи, пер. Горького, д. 24, к. 1, помещ. 145), 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 и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности, 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.



Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении 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 (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) 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 основанием 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;



б) 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 (финансовой) 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) 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 аудируемого лица, 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.

Генеральный директор
аудиторской организации
(ОРНЗ 21706024634)

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
(ОРНЗ 21706024612)

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Интер-аудит-инвест»,
ОГРН 1022302933553,
354000, Российская федерация, Краснодарский край,
г. Сочи, ул. Тоннельная, 29.
член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606057515

30.03.2026 г.



Алехина Татьяна Ивановна

Луцкевич Олеся Владимировна



Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИМПЕРИАЛ" по ОКПО 78407139

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7708577743

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ 12300

Форма собственности Частная собственность по ОКФС 16

Адрес в пределах места нахождения
354000, Краснодарский край, г.о. Город-Курорт Сочи, г Сочи, пер Горького, дом 24, корпус 1, помещение 145

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "ИНТЕР-АУДИТ-ИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации ИНН 2320054601

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации ОГРН 1022302933553

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

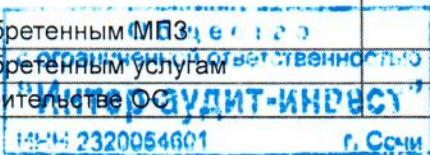
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИМПЕРИАЛ" по ОКПО 78407139

Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ 384

Форма по ОКУД 0710001

Отчетная дата (число, месяц, год) 31 12 2025

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
4	Основные средства	1150	19 272	3 588 656	2 872 681
	в том числе:				
4.5	Незавершенное строительство		-	3 561 372	2 858 240
4.2	Права пользования активами		19 272	27 283	14 442
5	Финансовые вложения	1170	-	18 070	18 070
	в том числе:				
5.1	Предоставленные займы		-	18 070	18 070
	Отложенные налоговые активы	1180	198 669	133 490	60 227
	Итого по разделу I	1100	217 940	3 740 216	2 950 978
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	3 883 068	2	2
	в том числе:				
6.1	Сырье и материалы		-	2	2
6.1	Незавершенное строительство инвестиционных объектов		3 883 068	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	155 353	100 473	18 657
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ценностям		-	2	2
	НДС по приобретенным услугам		420	297	200
	НДС при строительстве		2 269	1 898	1 421



	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		152 665	98 275	17 034
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
7	Дебиторская задолженность	1230	41 745	63 732	41 553
	в том числе:				
7.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		41 512	60 222	39 415
7.1	Расчеты по налогам и сборам		56	-	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
7.1	Сальдо по ЕНС		75	-	-
7.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	1
7.1	Расчеты с подотчетными лицами		3	3	1
7.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		99	3 506	2 135
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27	7	400
	в том числе:				
	Касса		-	-	-
	Расчетные счета		27	7	400
	Прочие оборотные активы	1260	66	66	120
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		66	66	120
	Итого по разделу II	1200	4 080 258	164 280	60 732
	БАЛАНС	1600	4 298 199	3 904 496	3 011 711



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	30	10	10
12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 128 773	(60 761)	(31 412)
	Итого по разделу III	1300	1 128 803	(60 751)	(31 402)
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	2 468 416	2 142 368	1 436 872
	в том числе:				
8.1	Долгосрочные займы		1 957 231	1 887 219	1 404 143
8.1	Проценты по займам и кредитам		511 184	255 149	32 729
	Отложенные налоговые обязательства	1420	276 678	278 970	172 945
8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	14 771	1 437 679	1 419 716
	в том числе:				
8.1	Обязательство по аренде		14 771	22 807	4 844
8.1	Инвестиционные обязательства		-	1 414 872	1 414 872
	Итого по разделу IV	1400	2 759 864	3 859 017	3 029 533
	V. Краткосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1510	-	12 609	-
	в том числе:				
8.1	Краткосрочные займы		-	11 732	-
8.1	Проценты по займам и кредитам		-	877	-
8	Кредиторская задолженность	1520	401 715	87 141	3 935
	в том числе:				
8.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		397 708	83 064	1 163
8.1	Расчеты по налогам и сборам		3 825	3 840	2 758
8.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		75	38	-
8.1	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	100	-
8.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		108	98	14
8.1	Обязательство по аренде	1520	7 816	6 479	9 644
	Итого по разделу V	1500	409 531	106 229	13 579
	БАЛАНС	1700	4 298 199	3 904 496	3 011 711

Генеральный директор
(наименование должности)

Каракегян Гаянэ Сагаковна
(расшифровка подписи)

4 февраля 2026 г.



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

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

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2025
78407139		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
12	Себестоимость продаж	2120	(3 596)	(3 602)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(3 596)	(3 602)
12	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 596)	(3 602)
12	Проценты к получению	2320	1 051	7 063
	в том числе:			
	Проценты к получению		1 051	-
	Проценты к получению (уплате)		-	7 063
12	Проценты к уплате	2330	(263 796)	-
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(263 796)	-
12	Прочие расходы	2350	(803)	(48)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(217)	(34)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(267 144)	3 413
	Налог на прибыль организаций	2410	65 943	(32 762)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	65 943	(32 762)
12	Чистая прибыль (убыток)	2400	(201 201)	(29 349)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Совокупный финансовый результат	2500	(201 201)	(29 349)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Каракегян Гаянэ Сагаковна

(расшифровка подписи)

4 февраля 2026 г.



Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды		
0710004		
31	12	2025
78407139		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИМПЕРИАЛ"

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(31 412)	(31 402)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	(31 412)	(31 402)



Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(29 349)	(29 349)
	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	-	-	-	-	(60 761)	(60 751)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(60 761)	(60 751)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	(60 761)	(60 751)



Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(201 201)	(201 201)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	20	-	-	-	-	1 390 735	1 390 755
	На 31 декабря 2025 г.	3300	30	-	-	-	-	1 128 773	1 128 803

Генеральный директор
(наименование должности)

Каракегян Гаяна Сагаковна

(подпись)

(расшифровка подписи)

4 февраля 2026 г.



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

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

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

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
78407139		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	421	5 766
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	421	5 766
	Платежи - всего	4120	(55 986)	(496 135)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(21 510)	(413 200)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 353)	(2 088)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(14 280)	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(17 843)	(80 847)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(55 565)	(490 369)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	114 820	494 875
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	114 820	494 875
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(59 235)	(4 899)
	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	(59 235)	(4 899)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	55 585	489 976
	Сальдо денежных потоков за период	4400	20	(393)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	7	400
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	27	7
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Каракегян Гаянэ Сагаковна
(расшифровка подписи)



4 февраля 2026 г.



Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИМПЕРИАЛ»

1. Общие сведения

- 1.1. Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИМПЕРИАЛ»".
- 1.2. ИНН, КПП, ОГРН организации: 7708577743/236601001 ОГРН 1057748701559.
- 1.3. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, № 1162310050044, дата внесения записи 20.10.2005 г.
- 1.4. Место нахождения: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, переулок Горького, д.24 корп.1 пом.145.
- 1.5. Общество зарегистрировано в государственных внебюджетных фондах:
- Отделение Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Краснодарскому краю, регистрационный № 1079641799;

1.6. Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств, нет.

1.7. Основной целью создания и деятельности Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

1.8. Дочерних и зависимых обществ нет.

1.9. Единственным исполнительным органом Общества является директор – Каракегян Гаянэ Сагаковна (решение б/н от 01.06.2022 г.)

1.10. Размер уставного капитала 30 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.

1.11. Участником ООО «СЗ «ИМПЕРИАЛ» является:

Дукьянов Михаил Владимирович (10% доля в уставном капитале) с 01.07.2024 года.

Невзорова Анна Владимировна (90% доля в уставном капитале) с 01.03.2024 года.

Бенефициарные лица – Невзорова Анна Владимировна.

1.12. Основные виды деятельности организации: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

1.13. Численность работников по состоянию на 31.12.2025 г. составила 3 человека. Средняя заработная плата в организации: 67 519 руб. Заработная плата выплачивалась своевременно.

2. Сведения об учетной политике

2.1. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, учетной политикой с использованием специализированной бухгалтерской программы «1С: Предприятие» 8.3.

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



Согласно учетной политике, применяется ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», согласно этому документу сделаны все необходимые расчеты по определению величины текущего налога на прибыль и отражены в отчете о финансовых результатах.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Согласно учетной политике, Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в качестве условно-постоянных, ежемесячно списываются в дебет счета 08.03.3 «Содержание заказчика-застройщика».

Накопленные расходы застройщика учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в разрезе объектов строительства и статей затрат на строительство. Накопленные расходы до момента передачи объектов по ДДУ отражаются в оборотных активах в составе второго раздела бухгалтерского баланса. Закрывшиеся счета 08.33 производятся на счет 86.33.1 после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и оформления актов приема-передачи помещений.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008). Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения. Задолженность по займам отражается в учете на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» или на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Проценты по полученным займам (за исключением процентов, подлежащих включению в стоимость инвестиционного актива в порядке, предусмотренном пунктами 7 – 14 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»), а также все иные расходы, связанные с получением заемных средств, относятся в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они были произведены (начислены).

Согласно п. 7 ПБУ 15/2008 расходы по займам по общему правилу признаются в бухучете в составе прочих расходов. Исключение составляют проценты, причитающиеся к уплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива. Такие проценты участвуют в формировании стоимости инвестиционного актива.

Проценты включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий (п. 9 ПБУ 15/2008):

1) расходы по приобретению инвестиционного актива подлежат признанию в бухучете;

2) расходы по займам, связанные с приобретением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухучете;

3) начаты работы по приобретению инвестиционного актива.

Долгосрочная задолженность по полученным займам переводится в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Применяется ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основные средства отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом амортизации. Срок полезного использования объекта основных средств определяется самостоятельно, он устанавливается исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Стоимостной лимит за единицу актива для признания его основным средством установлен в размере 100 000 рублей 00 копеек.

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации. Норма амортизации по основным средствам исчисляется исходя из срока полезного использования.

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся (если его можно определить на основании договора или иного первичного документа).

Расходы на приобретение программного обеспечения и лицензий на право его использования учитываются в составе НМА в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Составление отчета о движении денежных средств осуществляется Обществом в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Величина денежных потоков в иностранной валюте отражается в Отчете по официальной курсу иностранной валюты на дату совершения хозяйственной операции. Авансы полученные классифицируются обществом, как поступления от продажи, а авансы выданные – в качестве платежей. Денежные потоки отражаются в Отчете свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность его контрагентов, и когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

2.2. Изменения в учетную политику не вносились.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

Нематериальные активы в организации отсутствуют.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Основные средства в организации отсутствуют.

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

С 01.01.2022 применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», на дату составления бухгалтерской финансовой отчетности на 30.09.2025 года у ООО «СЗ «ИМПЕРИАЛ» имеется земельный участок: Земельный участок кад. номер 23:49:0302008:2621, пл.10065 кв.м., (договор аренды 4900011460 от 12.08.2022) отраженный на счете 01.03, в балансе строка 1150.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация			
Права	За	42 769	(15 486)	-	(767)	-	(7 245)	-	-	42 002	(22 731)	



пользования активами - всего	2025 г.	22 385	(7 943)	20 385	-	(7 543)	-	-	-	(15 486)
в том числе:	За 2024 г.									
Земельные участки	За 2025 г.	42 769	(15 486)	-	-	(7 245)	-	-	42 002	(22 731)
	За 2024 г.	22 385	(7 943)	20 385	-	(7 543)	-	-	42 769	(15 486)

4.3. 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						
в том числе:						
Земельные участки					19 272	27 283
Неамортизируемые основные средства - всего					19 272	27 283
в том числе:					-	-
Основные средства, потребляемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы						
Основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются						
Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости						

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования в организации отсутствуют.

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

Наименование показателя	На начало года			Изменения за период			На конец периода	
	Период	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	63 732	-	3 203	-	(25 190)	-	-	-	41 745	-
	За 2024 г.	41 553	-	49 235	-	(27 056)	-	-	-	63 732	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	60 222	-	3 064	-	(21 775)	-	-	-	41 512	-
	За 2024 г.	39 415	-	47 851	-	(27 044)	-	-	-	60 222	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	513	-	-	-	(422)	-	-	-	91	-
	За 2024 г.	513	-	-	-	-	-	-	-	513	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	16	-	-	-	(16)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	16	-	-	-	-	-	16	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	2 978	-	8	-	(2 978)	-	-	-	8	-
	За 2024 г.	1 623	-	1 366	-	(11)	-	-	-	2 978	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	56	-	-	-	-	-	56	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	75	-	-	-	-	-	75	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-
	За 2024 г.	1	-	2	-	-	-	-	-	3	-	-
Итого	За 2025 г.	63 732	-	3 203	(25 190)	-	-	-	X	41 745	-	-
	За 2024 г.	41 553	-	49 235	(27 056)	-	-	-	X	63 732	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Просроченная дебиторская задолженность у организаций отсутствует.

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 580 048	326 047	-	(1 422 908)	-	-	2 483 186
	За 2024 г.	2 856 589	730 633	-	(7 174)	-	-	3 580 048
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 887 219	70 012	-	-	-	-	1 957 231
	За 2024 г.	1 404 143	483 142	-	(67)	-	-	1 887 219



Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	255 149	256 035	-	-	-	-	-	511 184
	За 2024 г.	32 729	222 421	-	-	-	-	-	255 149
Расчеты по аренде	За 2025 г.	22 807	-	-	(8 036)	-	-	-	14 771
	За 2024 г.	4 844	25 070	-	(7 107)	-	-	-	22 807
Инвестиционные обязательства	За 2025 г.	1 414 872	-	-	(1 414 872)	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 414 872	-	-	-	-	-	-	1 414 872
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	106 229	319 137	-	(15 834)	-	-	-	409 531
	За 2024 г.	13 579	106 245	-	(13 595)	-	-	-	106 229
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	83 064	317 740	-	(3 096)	-	-	-	397 708
	За 2024 г.	1 163	81 913	-	(12)	-	-	-	83 064
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	98	23	-	(14)	-	-	-	108
	За 2024 г.	14	85	-	-	-	-	-	98
Расчеты по аренде	За 2025 г.	6 479	1 337	-	-	-	-	-	7 816
	За 2024 г.	9 644	10 418	-	(13 583)	-	-	-	6 479
Краткосрочные займы	За 2025 г.	11 732	-	-	(11 732)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	11 732	-	-	-	-	-	11 732
Применены по займам и кредитам	За 2025 г.	877	-	-	(877)	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	877	-	-	-	-	-	877
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	3 840	-	-	(15)	-	-	-	3 825
	За 2024 г.	2 758	1 082	-	-	-	-	-	3 840
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	38	37	-	-	-	-	-	75
	За 2024 г.	-	38	-	-	-	-	-	38
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	100	-	-	(100)	-	-	-	-



	За 2024 г.	-	100	-	-	-	100
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	3 686 277	645 184	-	(1 438 742)	X	2 892 717
	За 2024 г.	2 870 168	836 878	-	(20 769)	X	3 686 277

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств) у организации отсутствуют.

8.3. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства у организации отсутствуют.

9. Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств у организации отсутствуют.

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	4	-
Затраты на оплату труда	2 590	1 681
Отчисления на социальные нужды	551	345
Амортизация	-	-
Прочие затраты	451	1 576
Итого по элементам	3 596	3 602
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 596	3 602



11. Государственная помощь

Государственная помощь у организации отсутствует.

12. Иная информация.

12.1 Краткая характеристика доходов и расходов в отчетном периоде:

Наименование показателя	За 2025 г.
Выручка	-
Себестоимость продаж	(3 596)
Коммерческие расходы	-
Управленческие расходы	-
Проценты к получению	1 051
в том числе:	
Проценты к получению	1 051
Проценты к уплате	(263 796)
в том числе:	
Проценты к уплате	(263 796)
Прочие расходы	(803)
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	(267 144)
Чистая прибыль (убыток)	(201 201)

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы	1 128 803 тыс.руб.	(60 751) тыс.руб.	(31 402) тыс.руб.

12.2. Сведения о связанных сторонах

12.2.1. Размер вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу, за 2025 год составил 2 590 тыс. руб., начисления на вознаграждение составили – 551 тыс. руб.

12.2.2 Связанными сторонами по отношению к организации являются:

Контрагенты	Договор долгосрочного займа	Сумма , тыс.руб.
МЕТРОПОЛИС ООО (директор и учредитель Невзорова А.В.)	Договор займа б/н от 28.04.2025	33 900
СЗ МЕГАСТРОЙ ООО (ЕИО ООО «Метрополис», учредитель Невзорова А.В.)	Договор займа № б/н от 17.11.2023	946 950
Итого		980 850

12.2.3 В отчетном периоде на основании Решения единственного участника общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Курортный» (ООО «СЗ Курортный», ОГРН: 1212300040050, ИНН: 2366029333, КПП: 236601001) произведена реорганизация в форме присоединения к обществу ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Империял», ОГРН: 1057748701559, ИНН: 7708527743/КПП: 236601001.

12.3. События после отчетной даты

При исправлении ошибок, относящихся к прошлым отчетным периодам, Общество руководствуется ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период не происходили.

12.4. Условные обязательства или активы, оценочные обязательства

Условные факты хозяйственной деятельности (т.е. события, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность организации, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резерва на финансовые результаты. Резерв формируется Обществом при наличии сомнений в погашении дебиторской задолженности, т.е. при потере стоимости

дебиторской задолженности вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Контрагентом обязательств перед Обществом, либо существования реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащего исполнения).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от оценки погашения полностью или частично.

В 2025 году оценочные резервы не создавались, а именно:

- резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности;
- резерв на оплату отпусков не формировался в связи с незначительной величиной и отсутствием накопленных неиспользованных отпусков.

12.5. Непрерывность деятельности

20.12.2022 года получено Разрешение на строительство № 23-49-8472-2022 (изменение 29.12.2025 года). Сдача объекта планируется 21.07.2028 года, нежилые помещения после ввода в эксплуатацию будут реализовываться по договорам купли-продажи, что позволит получить положительный финансовый результат.

Прекращение деятельности не осуществляется и не планируется.

Риск банкротства или нарушения непрерывности деятельности на данный момент отсутствует.

Генеральный директор

Г.С. Каракегян

