Аудит Рус
AUDIT COMPANY

СРО АУДИТОРОВ АССОЦИАЦИЯ СОДРУЖЕСТВО

ООО «Аудит-Рус» ОРНЗ 12006294388
Саморегулируемая организация аудиторов
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Аудируемое лицо:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ-8»

(ООО «СЗ «СОЮЗ-8»)

Проверяемый период: 2025 г.

Участникам
ООО «СЗ «СОЮЗ-8»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «СОЮЗ-8» (ОГРН 1142651018927), 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 (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ «СОЮЗ-8» по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее финансовые результаты 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской 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 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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в разделе 15 «Корректировка отчетности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год: Данная бухгалтерская отчетность является исправленной; заменяет первоначально предоставленную бухгалтерскую отчетность за 2025 год от 20 апреля 2026 года. Исправленная отчетность предоставлена во все адреса, куда была предоставлена первоначальная бухгалтерская отчетность. Исправления бухгалтерской отчетности связаны с уточнением показателей за отчетный год и уточнением показателей приложений к бухгалтерской отчетности.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этими вопросами.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 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 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 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 лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его 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 22006186986)

_____ Сигаева Светлана Алексеевна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006057206)

_____ Корень Виталий Александрович

Аудиторская организация: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-РУС»

ОРНЗ 12006294388, член СРО АУДИТОРОВ АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

(ОГРН 1207700277839, 385103, Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, аул Козет, пер Ленина 2-Й, д. 39)

20.05.2026 г.

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Организация: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ-8"	по ОКПО	21976633
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2635831883
Организационно-правовая форм Общество с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
355021, Ставропольский край, г.о. город Ставрополь, г Ставрополь, ул Рогожникова, Дом 19/3

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7708384519
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1207700277839

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

				Коды
			Форма по ОКУД	0710001
			Отчетная дата (число, месяц, год)	31 | 12 | 2025
Организация: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ-8"			по ОКПО	21976633
Единица измерения тыс. руб.			по ОКЕИ	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	-	-	-
3	Основные средства	1150	2 306	35 089	2 306
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 306	35 089	2 306
	II. Оборотные активы				
4	Запасы	1210	1 046 284	1 685 886	239 913
	в том числе: Строительство домов		663 217	1 144 424	148 271
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	25	25	-
6	Дебиторская задолженность	1230	1 142 590	2 510 505	720 524
	в том числе: Задолженность дольщиков по ДДУ		1 031 807	2 095 929	-
	Беспроцентные займы		40 017	8 436	138 962
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5	Денежные средства и денежные	1250	189 356	154 282	9 500
	Итого по разделу II	1200	2 378 255	4 350 697	969 937
	БАЛАНС	1600	2 380 561	4 385 786	972 243

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	40 062	40 062	40 062
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	726 648	688 774	653 897
	Итого по разделу III	1300	766 710	728 836	693 959
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	638 300	1 485 528	173 101
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	638 300	1 485 528	173 101
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	8 035	8 035
7	Кредиторская задолженность	1520	103 888	70 326	97 149
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
7	Прочие краткосрочные обязательства	1550	871 663	2 093 062	-
	в том числе: Обязательства перед дольщиками		871 663	2 093 062	-
	Итого по разделу V	1500	975 551	2 171 423	105 184
	БАЛАНС	1700	2 380 561	4 385 787	972 244

Директор _____ _____ Неверов Вячеслав Васильевич

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

18 мая 2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Специализированный застройщик «СК 03-8» ИНН 2635831683, ОГРН 1142651016927 г. СТАВРОПОЛЬ

Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
по ОКПО	21976633		
по ОКЕИ	384		

Организация: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ-8"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
9.1	Выручка	2110	377 487	55 019
10.1	Себестоимость продаж	2120	(2 565)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	374 922	55 019
	Коммерческие расходы	2210	-	-
10.2	Управленческие расходы	2220	-	(22 422)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	374 922	32 597
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
9.3	Проценты к получению	2320	11 936	927
	Проценты к уплате	2330	-	-
9.2	Прочие доходы	2340	471	3 030
10.3	Прочие расходы	2350	(297 861)	(31)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	89 468	36 523
	Налог при упрощенной системе налогообложения	2410	(22 096)	(952)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	67 372	35 571

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе: Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	67 372	35 571
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Директор — Неверов Вячеслав Васильевич

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

18 мая 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
по ОКПО	21976633		
по ОКЕИ	384		

Организация: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ-8"
Единица измерения тыс. руб.

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	40 062	-	-	-	-	653 897	693 959
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	40 062	-	-	-	-	653 897	693 959

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 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	35 572	35 572
	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	40 062	-	-	-	-	688 774	728 836
	На 31 декабря 2024 г.	3200	40 062	-	-	-	-	688 774	728 836
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	40 062	-	-	-	-	688 774	728 836

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	-	-	-	-	-	67 372	67 372
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(30 000)	(30 000)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	40 062	-	-	-	-	726 648	766 710

Директор _____ _____ Неверов Вячеслав Васильевич
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

18 мая 2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Специализированный застройщик «СОЮЗ-8» ИНН 2635831883, ОГРН 1142651018927 г. СТАВРОПОЛЬ

Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)		31	12	2025
Организация: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ-8"	по ОКПО	21976633		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	471 511	81 915
	в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	1 260	44 164
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	средства полученные от дольщиков	4115	439 104	775
	проценты по краткосрочному депозиту	4116	11 936	746
	беспроцентные займы	4117	15 437	1 680
	прочие поступления	4119	3 774	34 550
	Платежи - всего	4120	(2 333 113)	(1 515 592)
	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 159 577)	(1 298 393)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(147 868)	(130 907)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		(72 519)	-
	беспрцентный займ		(47 016)	-
	прочие платежи	4129	(165)	(86 292)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 861 602)	(1 433 677)

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	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 950 666	1 611 938
	в том числе: получение кредитов и займов	4311	1 950 666	1 611 938
	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	(59 767)	(33 479)
	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	(30 000)	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и	4323	(29 767)	(33 479)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 890 899	1 578 459
	Сальдо денежных потоков за период	4400	29 297	144 782
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	154 282	9 500
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	183 579	154 282
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор _____ _____ Неверов Вячеслав Васильевич
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

18 мая 2026 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ-8"

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской Общества за 2025 год и по состоянию на 31.12.2025 г. В соответствии с положениями ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" в данных пояснениях раскрывается информация, необходимая пользователям бухгалтерской отчетности для принятия экономических решений. Бухгалтерская отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Все приведенные в настоящих Пояснениях стоимостные показатели представлены в тыс. руб., если не указано иное. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа.

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО "СЗ "СОЮЗ-8"

1.2. Юридический адрес – 355021, Ставропольский край, г Ставрополь, ул. Рогожникова, д. 19/3

1.3. Дата государственной регистрации – 31.07.2014

1.4. Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 83 человек. По состоянию на 31 декабря 2024 года- 116 человек.

1.5. Дочернее общество - ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ-4" (доля участия 24%)

1.6. Уставный капитал на 31.12.2023, на 31.12.2024, на 31.12.2025 год составляет 40 062 тыс. руб. (полностью оплачен)

Участниками являются:

Пятак Евгений Владимирович 50 %, доля находится под обременением АО «АЛЬФА БАНК» № 0J158L от 27.10.25 г. до исполнения всех обязательств по договору об открытой невозобновляемой кредитной линии.

Неверов Вячеслав Васильевич 50%, доля находится под обременением АО «АЛЬФА БАНК» № 0J158L от 27.10.25 г. до исполнения всех обязательств по договору об открытой невозобновляемой кредитной линии.

Единоличный исполнительный орган – директор Неверов Вячеслав Васильевич

1.7. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

– строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

1.8. Сведения о бенефициарном владельце

В настоящей бухгалтерской отчетности Общество раскрывает информацию о бенефициарном владельце, которым признаётся физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц)

владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) юридическим лицом либо имеет возможность контролировать его действия.

Ф.И.О.	Основание для признания бенефициаром: доля участия (как прямого, так и косвенного), контроль над действиями Общества
Пятак Евгений Владимирович	Участник, доля 50%
Неверов Вячеслав Васильевич	Участник, доля 50 %

1.9. Членство в СРО - Ассоциация «Саморегулируемая региональная организация строителей Северного Кавказа" (Ассоциация "СРОС СК»), рег.№ в реестре членов СРО 578. Состоит с 28.02.17г.

1.10. Инвентаризация

Инвентаризация проводится в обязательном порядке в случаях, перечисленных в п. 27 положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности (утв. приказом Минфина от 29.07.1998 № 34н).

Проведена инвентаризация

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства	20.12.2025
Запасы	20.12.2025
Денежные средства	31.12.2025
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2025
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025

2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральными стандартами. При формировании бухгалтерской отчетности учтены правила и нормы, установленные Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (в редакции последних изменений и дополнений), Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Минфином России, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Учетная политика на 2025 год утверждена приказом руководителя № 1 от 28.12.2024 года.

Компания определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Количественный критерий: Общим уровнем существенности признается величина, составляющая 5% от валюты баланса.

Качественный критерий: Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: операции со связанными сторонами, выплаты в адрес управленческого персонала, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности компании.

Если информация несущественна, то учитывая требования рациональности, Общество может не формировать ее в бухгалтерском учете по обязательной статье или не обособляет ее от других статей. В таком случае организации не приводит соответствующую строку в бухгалтерской отчетности. Если технически невозможно исключить строку из формы, в ней проставляют прочерк или ноль (п.п. 2,4 Рекомендации Р-168/2025-КпР).

2.1. Основные элементы учетной политики

Основные средства

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре. Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Ликвидационная стоимость ОС признается равной нулю (п. 31 ФСБУ 6/2020), если: не ожидается поступлений от выбытия ОС в конце СПИ, в т. ч. от продажи материальных ценностей, остающихся от выбытия; ожидаемая сумма от выбытия ОС несущественна (менее 100 тыс. руб); ожидаемая сумма не может быть определена: нет активного рынка по продаже объекта; объект впервые появился на рынке; уникальный объект (специфическое оборудование); нет аналогов на рынке.

Ежегодно перед составлением отчетности осуществляется проверка основных средств на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов».

Организация начинает амортизацию линейным способом ежемесячно.

Амортизация объекта основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия его к бухгалтерскому учету. Амортизация объекта основных средств прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем прекращения признания (выбытия его из бухгалтерского учета), или с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором остаточная стоимость объекта основных средств стала равной нулю.

Сроки полезного использования основных средств, применяемые для начисления амортизации: Здания от 5.1 до 7.1 лет, Машины и оборудование (кроме офисного) от 2.0 до 10.1 лет, Транспортные средства от 3.1 до 7.9 лет, Производственный и хозяйственный инвентарь от 1.1 до 10.1 лет, Прочие от 1.1 до 10.1 лет.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Капитальные вложения

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты Организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств. Капитальные вложения признаются Организацией в бухгалтерском учете при соблюдении условия, согласно которому понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод Организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, представляют собой потенциал прямого или косвенного увеличения поступлений денежных средств и их эквивалентов в организацию.

Проверка капвложений на обесценение проводится в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Запасы.

Запасами считаются активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Стоимость запасов, которые компания получает путем оплаты неденежными средствами или безвозмездно, определяется как справедливая стоимость. При реализации и ином выбытии все виды запасов, включая товары, оцениваются по средней себестоимости по методу средней взвешенной оценки за предыдущий месяц.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров.

Резерв сомнительных долгов.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на прочие расходы организации. Сомнительной считается задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Расчет резерва утверждается Приказом руководителя Общества.

Кредиты и займы.

Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Расходы по целевым займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

Учет и порядок формирования экономии застройщика при продаже квартир, выручка от продажи

Учет доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организации» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 6 мая 1999г. №32н.

К доходам от обычных видов деятельности относится

- выручка в виде финансового результата (экономии) от деятельности заказчика- застройщика:

-выручка от продажи товаров, материалов;

-выручка от прочих доходов.

Финансовый результат от деятельности заказчика-застройщика определяется по окончании строительства, сдачи объекта в эксплуатацию и передачи его дольщикам на основании актов приема- передачи с каждым дольщиком.

Выручка для целей бухгалтерского учета от продажи товаров, материалов и прочие доходы определяются по методу начислений, т.е. по отгрузке продукции и переходу права собственности.

Учет расходов

Учет расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 6 мая 1999 г.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

-расходы по обычным видам деятельности, в том числе финансовый результат (перерасход) от деятельности заказчика-застройщика:

-прочие расходы.

Основной деятельностью Организации является строительство жилых и нежилых зданий и сооружений. Коммерческие расходы признаются прочими расходами по обычным видам деятельности в момент подписания актов приема-передачи объектов в доле пропорционально площади преданных объектов. Управленческие расходы полностью включаются в состав себестоимости в том отчетном периоде, когда были признаны «расходами по обычным видам деятельности».

Оплата участников, поступившая на эскроу счета по договорам долевого участия в строительстве, отражается на основании выписки банка на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Обязательства перед участниками долевого строительства, отражаются на счете 86.03 в соответствии с заключенными договорами долевого участия с отражением данных по ДДУ в аналитике.

Расчеты по налогу на прибыль

Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», так как применяет специальный налоговый режим (УСН).

2.2. Изменения в учетной политики с 2025 года

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» утв. приказом Минфина РФ от 4 октября 2023 года № 157н произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком формирования показателей бухгалтерской отчетности и составления форм бухгалтерской отчетности, действовавшим до 2025 года:

а) Бухгалтерский баланс

- актив представляется в бухгалтерском балансе как оборотный, когда выполняется одно из следующих условий

- актив предназначен для использования (потребления) или продажи в течение периода менее 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев (в частности, запасы). Под обычным операционным циклом понимается время между приобретением экономическим субъектом актива, предназначенного для продажи или для однократного потребления при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, и получением денежных средств от продажи этого актива, произведенной продукции, выполненных работ, оказанных услуг. В случае, когда обычный операционный цикл не может быть надежно определен экономическим субъектом, его продолжительность принимается равной двенадцати месяцам;
- актив предназначен для продажи (в частности, внеоборотные активы к продаже);

- актив подлежит погашению в течение обычного операционного цикла (в частности, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока се погашения);

- актив подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (в частности, краткосрочные финансовые вложения);

- актив является денежными средствами или денежными эквивалентами, за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование экономическим субъектом, действующие в течение, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты:

- краткосрочная часть внеоборотных финансовых вложений представляется как оборотный актив.

- представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства:

- часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты;

- обязательство, которое должно было быть погашено в течение 12 месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий 12 месяцев после отчетной даты;

- обязательство, в отношении которого у организации отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты;

- инвестиционная недвижимость и долгосрочные активы к продаже представляются в соответствующих строках в активе бухгалтерского баланса как внеоборотные и оборотные активы, соответственно.

б) Отчет о финансовых результатах

- показатели отчета представлены раздельно в части доходов и расходов от продолжающейся деятельности, и прибыли (убытка) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) (строка 2420).

в) Отчет об изменениях капитала

- включает один раздел, содержащий движение капитала, в том числе за счет изменения учетной политики и исправления существенных ошибок,

-не включает разделы «Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок» и «Чистые активы.

г) Отчет о движении денежных средств

- в поступлениях по текущей деятельности отдельно выделена строка (4114 «Поступления процентов по дебиторской задолженности покупателей».

2.3. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности Общества за прошлые отчетные периоды в результате изменений учетной политики в 2025 году.

В связи с началом применения с 2025 года ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» последствия изменения учетной политики Общества отражены путем корректировки сравнительных показателей различных форм бухгалтерской отчетности.

В отчете о финансовых результатах за 2025 год величина прибыли (убытка) до налогообложения Общества за 2024 год в полной сумме представлена по строке 2300 «Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения», т.к. у Общества в 2025 году и ранее отсутствовала прекращаемая деятельность.

До 2025 года величина прибыли (убытка) до налогообложения включалась в строку 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения».

Данное изменение не оказало влияния на показатель чистой прибыли (убытка) Общества.

Основные показатели деятельности организации

3. Основные средства

По строке 1150 Основные средства» Бухгалтерского баланса отражается информация об объектах основных средств, учитываемых в бухгалтерском учете на счете 01.01 "Основные средства в организации".

3.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	35 089	-	-	-	-	(32 783)	-	-	-	-	-	35 089	(32 783)
	За 2024 г.	2 306	-	32 783	-	-	-	-	-	-	-	-	35 089	-
в том числе:														
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	32 783	-	-	-	-	(32 783)	-	-	-	-	-	32 783	(32 783)
	За 2024 г.	-	-	32 783	-	-	-	-	-	-	-	-	32 783	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	2 306	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 306	-
	За 2024 г.	2 306	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 306	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. 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	-	32 783	-
в том числе:			
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	32 783	-
Неамортизируемые основные средства - всего	2 306	2 306	2 306
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Другие виды основных средств	2 306	2 306	2 306
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

Основные средства, капитальные вложения проверяются на предмет обесценения, когда обстоятельства указывают на то, что существует вероятность их обесценения.

Руководство Общества провело проверку на предмет обесценения основных средств и капитальных вложений по состоянию на 31.12.2025 г. Признаки обесценения, которые обусловили проведение проверки на предмет обесценения 31.12.2025, включают в себя неблагоприятные рыночные и экономические условия, а также резкое увеличение процентных ставок, имевшее место в 2025 году.

4. Запасы

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражаются данные о запасах организации.

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					списано			изменения видов запасов		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	1 685 886	-	6 554 198	(7 193 800)	-	-	X	X	1 046 284	-
	За 2024 г.	239 913	-	1 856 307	(410 334)	-	-	X	X	1 685 886	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	536 017	-	753 363	(909 193)	-	-	-	-	380 187	-
	За 2024 г.	89 090	-	854 382	(407 454)	-	-	-	-	536 017	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	3 101 798	(3 101 798)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	5 445	-	-	(2 565)	-	-	-	-	2 880	-
	За 2024 г.	2 565	-	2 880	-	-	-	-	-	5 445	-
Строительство домов	За 2025 г.	1 144 424	-	2 699 037	(3 180 244)	-	-	-	-	663 217	-
	За 2024 г.	148 271	-	999 033	(2 880)	-	-	-	-	1 144 424	-

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов 53 609 тыс. руб. Данная сумма отражена в строке 1230 «Дебиторская задолженность».

Организация ежегодно проверяет стоимость запасов на обесценение на конец отчетного периода, если есть признаки обесценения. Резерв под обесценение запасов на 31.12.2025 года не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценения.

5. Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса указывается информация об имеющихся у организации денежных средствах в российской и иностранных валютах, а также о денежных эквивалентах.

Наименование счета, реквизиты	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Касса организации	55	7 413	573
Расчетные счета	183 524	146 869	8 928
Депозит до 3-х месяцев	5 777	-	-

Средства на ЭСКРОУ счетах –716 418 тыс. руб.

6. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность Общества.

6.1. 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	
				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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 510 505	-	1 081 072	20	(2 170 136)	(278 709)	-	-	1 142 590	-
	За 2024 г.	720 524	-	3 800 108	-	(2 010 127)	-	-	-	2 510 505	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	105 716	-	41 630	-	(93 737)	-	-	-	53 609	-
	За 2024 г.	89 641	-	104 343	-	(88 267)	-	-	-	105 716	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	286 218	-	1 351	-	(366)	(278 669)	-	-	8 535	-
	За 2024 г.	478 938	-	312 741	-	(505 462)	-	-	-	286 218	-
Задолженность дольщиков	За 2025 г.	2 095 929	-	988 906	-	(2 051 789)	-	-	-	1 031 807	-
	За 2024 г.	3 367	-	2 093 062	-	(500)	-	-	-	2 095 929	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	5 989	-	(36)	20	(5 899)	(39)	-	-	34	-
	За 2024 г.	47	-	5 971	-	(30)	-	-	-	5 989	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 843	-	1	-	(114)	-	-	-	1 729	-
	За 2024 г.	2 119	-	2	-	(278)	-	-	-	1 843	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	6 072	-	-	-	(2 664)	-	-	-	3 408	-
	За 2024 г.	-	-	6 072	-	-	-	-	-	6 072	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	7 066	-	-	-	(7 066)	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	6	-	2 202	-	-	-	-	-	2 208	-
	За 2024 г.	6	-	-	-	-	-	-	-	6	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	131	-	-	-	(131)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	209	-	-	-	(78)	-	-	-	131	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	14	-	-	-	-	-	-	-	14	-
	За 2024 г.	14	-	-	-	-	-	-	-	14	-
Беспроцентные займы	За 2025 г.	8 436	-	47 017	-	(15 436)	-	-	-	40 017	-
	За 2024 г.	138 962	-	1 601 873	-	(1 732 399)	-	-	-	8 436	-
Итого	За 2025 г.	2 510 505	-	1 081 072	20	(2 170 136)	(278 709)	-	X	1 142 590	-
	За 2024 г.	720 524	-	3 800 108	-	(2 010 127)	-	-	X	2 510 505	-

7. **Кредиторская задолженность**

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса показывается краткосрочная кредиторская задолженность организации.

7.1. 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.	1 485 528	256 235	-	(1 103 462)	-	-	638 300
	За 2024 г.	173 101	1 756 944	-	(444 517)	-	-	1 485 528
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	1 389 096	-	-	(1 007 031)	-	-	382 065
	За 2024 г.	-	1 389 096	-	-	-	-	1 389 096
Долгосрочные займы	За 2025 г.	96 431	256 235	-	(96 431)	-	-	256 235
	За 2024 г.	173 101	367 848	-	(444 517)	-	-	96 431
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 163 388	2 361 290	-	(3 652 928)	-	-	975 551
	За 2024 г.	105 184	2 146 752	-	(88 548)	-	-	2 163 388
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	64 199	51 649	-	(60 781)	-	-	55 067
	За 2024 г.	95 746	80 425	-	(111 973)	-	-	64 199
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 184	-	-	(319)	-	-	865
	За 2024 г.	1 182	3 483	-	(3 481)	-	-	1 184
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	48	-	-	(48)	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	295	1 216	-	(272)	-	-	1 239
	За 2024 г.	20	275	-	-	-	-	295
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	46	-	-	(31)	-	-	15
	За 2024 г.	11	38	-	(3)	-	-	46
Краткосрочные займы	За 2025 г.	8 035	-	-	(8 035)	-	-	-
	За 2024 г.	8 035	-	-	-	-	-	8 035
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	183	24 137	-	-	-	-	24 320
	За 2024 г.	13	170	-	-	-	-	183
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	18 966	-	-	-	-	18 966
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	3 055	-	-	(342)	-	-	2 713
	За 2024 г.	21	3 035	-	-	-	-	3 055
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	14	-	-	-	-	-	14
	За 2024 г.	14	-	-	-	-	-	14
Обязательства перед дольщиками	За 2025 г.	2 093 062	2 265 319	-	(3 486 717)	-	-	871 663
	За 2024 г.	-	2 093 062	-	-	-	-	2 093 062
Итого	За 2025 г.	3 648 916	2 617 525	-	(4 756 390)	-	X	1 613 851
	За 2024 г.	278 285	3 903 696	-	(533 065)	-	X	3 648 916

8. Займы

На отчетную дату организация имеет следующие долгосрочные кредиты и займы (тыс. руб.)

Показатель	Вид обязательства	Остаток на начало периода	Получено	Погашено	Остаток на конец периода	Срок погашения
СБЕРБАНК ПАО № 520B00TH2MF от 12.04.2024	Кредитная линия	1 025 118	257 290	1 282 408	-	-
СБЕРБАНК ПАО № 520B011C92LZMF от 20.09.2024	Кредитная линия	363 978	1 161 651	1 525 629	-	-
ФИЛИАЛ СТАВРОПОЛЬСКИЙ АО АЛЬФА-БАНК №OJ158L от 27.10.2025	Кредитная линия		382 065	-	382 065	31.12.2027
ООО СЗ СОЮЗ-4	Займ (беспроцентный)	-	193 804	127 958	65 846	31.12.2027

ООО СЗ СОЮЗ-4	Займ (беспроцентный)	96 432	96 432	-	-	-
Неверов В.В.	Займ (беспроцентный)	-	91 882	-	91 882	31.12.2027
Неверов В.В.	Займ (беспроцентный)	1 772	34 018	35 790	-	-
Пятак Е.В.	Займ (беспроцентный)	-	98 506	-	98 506	31.12.2027
Пятак Е.В.	Займ (беспроцентный)	6 263	29 982	36 245	-	-

Организация заключила с АО Альфа-банк Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № OJ158L от 27.10.2025 года на сумму лимита 1 304 943 тыс. руб.

9. Доходы

9.1 Выручка.

По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражается информация о выручке (доходах по обычным видам деятельности), полученной организацией. Информация о выручке Общества отражена в таблице:

Наименование	2025 год	2024 год
Выручка всего (строка 2110 (тыс. руб.)	377 487	55 019
В том числе		
Реализация квартир (экономия застройщика)	377 487	55 019

9.2 Прочие доходы.

По строке 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах отражается информация о прочих доходах организации, не упомянутых в предыдущих строках. Информация о величине и структуре прочих доходов отражена в таблице:

Прочие доходы всего (строка 2340 (тыс. руб.)	471	3 030
В том числе		
Корректировки прошлых лет	451	3 030
Пени	20	-

9.3 Проценты к получению.

По строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах отражается информация о доходах организации в виде причитающихся ей процентов, являющихся для организации прочими доходами. Информация о структуре процентов к получению раскрыта в таблице:

Проценты к получению всего (строка 2320 (тыс. руб.)	11 936	927
В том числе		
Проценты по краткосрочному депозиту	11 936	927

10. Расходы

10.1 Себестоимость.

По строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах отражается информация о расходах по обычным видам деятельности, которые сформировали себестоимость проданных товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг. Информация о себестоимости продаж отражена в таблице:

Себестоимость всего (строка 2120 (тыс. руб.)	2 565	-
В том числе		
Реализация квартир (экономия застройщика)	2 565	-

10.2 Управленческие расходы.

По строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражается информация о расходах по обычным видам деятельности, связанных с управлением организацией. Информация о структуре и статьях затрат отражена в таблице:

Управленческие расходы всего (строка 2220 (тыс. руб.)	-	22 422
В том числе		
Оплата труда	-	11 853
Страховые взносы	-	3 522
Прочее	-	7 047

10.3 Прочие расходы.

По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражается информация о прочих расходах организации, не упомянутых ранее. Информация о величине и структуре прочих расходов отражена в таблице:

Прочие расходы всего (строка 2350) (тыс. руб.)	297 861	31
В том числе		
Услуги банка	-	31
Списание НДС	18 966	-
Списание долга	278 709	-

Корректировка	186	-

11. Аренда

Организация выступает в роли **арендатора**.

Организацией в отчетном периоде не формировались права пользования активом и обязательства в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по следующим договорам (на основании п.11,12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»):

Объект аренды	**Наименование арендатора**	**Срок аренды**
Аренда башенного крана КБ-403А (зав.№1146)	Неверов К.В. ИП	До 31.12.2025
Аренда башенного крана КБ-408 (зав.№ 1256)	Неверов К.В. ИП	До 31.12.2025
Аренда башенного крана КБ-408 (зав.№188)	Неверов К.В. ИП	До 31.12.2025
Аренда башенного крана КБ-408 (зав. №637)	Неверов К.В. ИП	До 31.12.2025
Аренда башенного крана RCT № 6014-8	Неверов К.В. ИП	До 31.12.2025

12 Обременения, залог

Кредитор/ Залогодержатель - АО Альфа-Банк.

ДОГОВОР ЗАЛОГА ДОЛИ в уставном капитале ООО № OJ158L от 27.10.2025 года Предмет залога: 40 062 000 рублей (100% Уставного капитала Общества)

13. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

ООО "СЗ "Союз-8" на отчетную дату выполнило строительство Комплекса жилых домов по адресу г. Ставрополь, ул. Алексея Яковлева, д. 1, ЖК «Суворов»: г. Ставрополь, ул. Алексея Яковлева, д. 5 ЖК «Суворов». На объекты строительства получено разрешение на Ввод в эксплуатацию переданы дольщикам по мере завершения работ и готовности объекта. ООО "СЗ "Союз-8" на отчетную дату выполняет строительство Комплекса жилых домов по адресу г. Ставрополь, ул. Якова Андрюшина 6, ЖК «Суворов». Объекты строительства будут передаваться дольщикам по мере завершения работ и готовности объекта, получения разрешения на Ввод в эксплуатацию. Данный факт свидетельствует о том, что в 2026 году компания продолжит работу по вышеуказанному объекту.

14. Информация о связанных сторонах, аффилированных лицах, бенефициарах

14.1 Связанными сторонами в течение 2025 года являются :
1. Пятак Евгений Владимирович

2. Неверов Вячеслав Васильевич

3. ООО "СЗ "Союз-4" – дочернее общество

Со связанными сторонами в периоде 2025 года осуществляются следующие хозяйственные операции:

Займы, полученные от связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Остаток на 31.12.2024	Поступление	Погашение	Остаток на 31.12.2025

Неверов Вячеслав Васильевич (беспроцентный займ)	1 772	34 018	35 790	-
Неверов Вячеслав Васильевич (беспроцентный займ)	-	91 883	-	91 883
Пятак Евгений Владимирович (беспроцентный займ)	6 263	29 982	36 245	-
Пятак Евгений Владимирович (беспроцентный займ)	-	98 506	-	98 506
ООО "СЗ "Союз-4" (беспроцентный займ)	96 432	-	96 432	-
ООО "СЗ "Союз-4" (беспроцентный займ)	-	193 804	127 958	65 846

Продажи связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Остаток на 31.12.2024	Покупка	Погашение	Остаток на 31.12.2025
ООО "СЗ "Союз-4"1/1_АГЕНСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ 5%	16 395	-	16 395	-
ООО "СЗ "Союз-4"1/1_Генерального подряда (№ 4/1 от 26.08.2021)	101 161	-	101 161	-
ООО "СЗ "Союз-4"1/1_Генерального подряда (№ 4/2 от 26.08.2021)	22 176	-	22 176	-
ООО "СЗ "Союз-4"19/5_Генерального подряда (№ 3 от 21.05.2020)	45 187	-	45 187	-
ООО "СЗ "Союз-4"3/1_АГЕНСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ 5%	151 869	-	151 869	-
ООО "СЗ "Союз-4"3/1_Генерального подряда (№ 5/2 от 04.12.2021)	72 464	-	72 464	-
ООО "СЗ "Союз-4"3/1_Генерального подряда (№ 5/3 от 04.12.2021)	5 461	-	5 461	-
ООО "СЗ "Союз-4"5/1_АГЕНТСКИЙ договор	2 202	-	-	2 202

ООО "СЗ "Союз-4"5/1_АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ 5%	5 027	-	-	5 027

Списание долга (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	
ООО "СЗ "Союз-4"	Списание дебиторской задолженности в размере 278 670 тыс. руб. (на основании приказа от 31.12.2025 года). Сумму списанного долга отражена в прочих доходах.

Прочие операции (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Тип операции	Сумма за год	Остаток задолженности на 31.12.2025
Пятак Евгений Владимирович	Выплата дивидендов	15 000 (в том числе НДФЛ)	-
Неверов Вячеслав Васильевич	Выплата дивидендов	15 000 (в том числе НДФЛ)	-

14.2 Выплаты в адрес управленческого персонала за 2025 год.

Вид вознаграждения	За отчетный период (тыс. руб.)
Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	25 691,07
▪ оплата труда, в т.ч. суммы удержанных налогов	22 280,99
▪ взносы	3 410,08
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	Отсутствуют
▪ вознаграждения по окончании трудовой деятельности	Отсутствуют
▪ вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	Отсутствуют
▪ иные долгосрочные вознаграждения	Отсутствуют

В состав управленческого персонала входит Генеральный директор, коммерческий директор

15. Корректировка отчетности.

Данная бухгалтерская отчетность является исправленной; заменяет первоначально предоставленную бухгалтерскую отчетность за 2025 год от 20 апреля 2026 года. Исправленная отчетность предоставлена во все адреса, куда была предоставлена первоначальная бухгалтерская отчетность. Исправления бухгалтерской отчетности связаны с уточнением показателей за отчетный год и уточнением показателей приложений к бухгалтерской отчетности.

Генеральный директор _____ Неверов Вячеслав Васильевич

«18» мая 2026 год

М.П.