

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участнику общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«ЖИЛСТРОЙ 3» (ООО СЗ «ЖИЛСТРОЙ 3»)**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙ 3» (ОГРН 1232400027441), 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 отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙ 3» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами 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.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙ 3» по состоянию на 31 декабря 2024 года и за 2024 год не проводился. Соответствующие показатели за предыдущий период не были нами проверены, однако мы провели надлежащие аудиторские процедуры в отношении остатков по счетам бухгалтерского учета на начало текущего периода.

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

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

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности 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 отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 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 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с 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.

«23» марта 2026 года

Месяцева Светлана Сергеевна
генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21006008640)



Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Сибирский меридиан» (ОРНЗ
– 12506135512),
660028 Красноярский край г.о. город Красноярск, ул. Ладо Кецховели, д. 40, оф. 4.2 ОГРН
1022402648047.

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: Специализированный застройщик "ЖИЛСТРОЙ 3"	по ОКПО	82833869
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2465357399
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 660077, Красноярский край, г.о. город Красноярск, г Красноярск, ул 9 Мая, д. 81, офис 318		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО АК "Сибирский меридиан"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	2466103358
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1022402648047

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Решение единственного участника

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	0710001		
	31	12	2025
	82833869		
по ОКПО			
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью	
Организация: Специализированный застройщик "ЖИЛСТРОЙ 3"	
Единица измерения тыс. руб.	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	3 780	164	-
6	в том числе: Незавершенные капитальные вложения в объекты строительства		3 780	164	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	123	-	-
	в том числе: НДС по приобретенным услугам		123	-	-
7	Дебиторская задолженность	1230	2 319	2 203	-
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками		-	2 203	-

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		327	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 993	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7	-	-
	в том числе: Расчетные счета		7	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	6 229	2 367	-
	БАЛАНС	1600	6 229	2 367	-

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	100	100	-
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 203	2 203	-
	Итого по разделу III	1300	2 303	2 303	-
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	2 723	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		545	-	-
	Долгосрочные займы		2 178	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 723	-	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
8	Кредиторская задолженность	1520	1 172	64	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 089	64	-
	Расчеты по налогам и сборам		7	-	-
	Сальдо по ЕНС		13	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		10	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		53	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8	Оценочные обязательства	1540	31	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 203	64	-
	БАЛАНС	1700	6 229	2 367	-

Генеральный директор
(наименование должности)

18 марта 2026 г.



Растоскуев Борис Александрович
(расшифровка подписи)

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

Коды		
0710002		
31	12	2025
82833869		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "ЖИЛСТРОЙ 3"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль организаций	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Налог при упрощенной системе налогообложения	2410	(13)	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	13	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Растоскуев Борис Александрович

(расшифровка подписи)

18 марта 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды		
0710004		
31	12	2025
82833869		
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "ЖИЛСТРОЙ 3"
Единица измерения: тыс. руб.

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

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	-	-	-	-	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	100	-	-	-	-	2 203	2 303
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	2 203	2 303
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	2 203	2 303
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	100	-	-	-	-	2 203	2 303

Растоскуев Борис Александрович
(расшифровка подписи)

18 марта 2026 г.



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

Коды		
0710005		
31	12	2025
по ОКПО 82833869		
по ОКЕИ 384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: Специализированный застройщик "ЖИЛСТРОЙ 3"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	210	-
	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	210	-
	Платежи - всего	4120	(2 857)	(100)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 558)	(82)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(223)	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	с уплатой налогов		(13)	-
	прочие платежи	4129	(63)	(18)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 647)	(100)

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	12 554	100
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	12 554	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	100
	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	(9 900)	-
	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	(9 900)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 654	100
	Сальдо денежных потоков за период	4400	7	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	-	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	7	-
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

ООО СЗ

«ЖилСтрой 3»

(подпись)

Растоскуев Борис Александрович

(расшифровка подписи)

18 марта 2026 г.



6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	3а 2025 г.	164	-	3 616	-	-	-	-	X	-	3 780	-
	3а 2024 г.	29	-	135	-	-	-	-	X	-	164	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	-	-	6	(6)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	2	-	-	-	-	(2)	-	-	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	164	-	3 616	-	-	-	-	-	-	3 780	-
	3а 2024 г.	29	-	133	-	-	-	-	2	-	164	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в запоре, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		резерв по сомнительным долгам	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам		поступило			списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
					в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 203	-	2 319	-	(2 203)	-	-	-	-	2 319	-	
	За 2024 г.	2 203	-	-	-	-	-	-	-	-	2 203	-	
в том числе:													
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	327	-	-	-	-	-	-	327	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	2 203	-	-	-	(2 203)	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	2 203	-	-	-	-	-	-	-	-	2 203	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	1 993	-	-	-	-	-	-	1 993	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	2 203	-	2 319	-	(2 203)	-	-	-	X	2 319	-	
	За 2024 г.	2 203	-	-	-	-	-	-	-	X	2 203	-	

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	2 723 -	- -	- -	- -	- -	2 723 -
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	545 -	- -	- -	- -	- -	545 -
Долгосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- 2 109	- -	- -	- -	- -	- 2 109
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	69 -	- -	- -	- -	- -	69 -
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	64 24	1 108 64	- -	- (24)	- -	- -	1 172 64
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	64 24	1 025 64	- -	- (24)	- -	- -	1 089 64
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	7 -	- -	- -	- -	- -	7 -
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	13 -	- -	- -	- -	- -	13 -
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	10 -	- -	- -	- -	- -	10 -
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	53 -	- -	- -	- -	- -	53 -
Итого	3а 2025 г. 3а 2024 г.	64 24	3 831 64	- -	- (24)	- -	X X	3 895 64

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	31	-	-	31
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	31	-	-	31
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО Специализированный застройщик "ЖИЛСТРОЙ 3"
за 2025 год

I. Информация об Обществе.

1. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Жилстрой 3" образовано 18.10.2023 в соответствии с Решением единственного участника №1 от 11.10.2023г.
2. Основной вид деятельности: оказание услуг заказчика-застройщика.
3. Внутренних подразделений нет.
4. Единственный участник на 31.12.2025 года Енджиевский З.Л., владеющий 100% УК. Размер уставного капитала: 100 000,00 руб.
5. Юридический адрес предприятия: 294801, Луганская Народная респ., г.о. Свердловский, г Свердловск, ул. Жилова, д. 2, помещ. 1
6. Списочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 г.: 3 человека.

С 28 ноября 2025 года ООО СЗ «Жилстрой 3» является участником инвестиционного проекта в свободной экономической зоне на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области. Договор с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» № ФРТ-СЭЗ-224/25 от 28.11.2025. Предполагаемый срок реализации инвестиционного проекта в свободной экономической зоне – 31.12.2028г..

Ведение бухгалтерского учета в ООО СЗ «Жилстрой 3» осуществляется на основании договора, заключенного с ООО «Девелоп и учет» №ДУ-038-2023 от 20.10.2023 г.

Ревизор общества по состоянию на 31.12.2025 не избирался.

Аудитором общества является ООО «Сибирский меридиан» ИНН 2466103358 ОГРН 1022402648047.

II. Органы управления организации.

Решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания участников общества, принимаются единственным участником общества единолично

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Общества. Генеральный директор назначается Решением единственного участника Общества на срок 5 лет.

Генеральный директор ООО СЗ «ЖИЛСТРОЙ 3» - Растоскуев Борис Александрович.

III. Учетная политика организации.

1. Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «ЖИЛСТРОЙ 3» составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.
2. В 2025г. Применялась упрощенная система налогообложения.
3. Допущения, исходя из которых сформирована учетная политика Общества, следующие:
 - активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
 - Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
 - принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
 - факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).
4. Для доходов от реализации датой получения дохода признается дата реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав), независимо от фактического поступления средств в их оплату.
5. Учет расходов на возведение объектов долевого строительства ведется в соответствии с положениями закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
6. Затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи, то есть незавершенное производство, отражаются в составе запасов. (подп. "е" п. 3 ФСБУ 5/2019);

В бухгалтерской финансовой отчетности капитальные затраты на создание строительных объектов отражаются в составе материально-производственных запасов, если они приобретены или созданы (находятся в процессе создания) для передачи дольщикам (или продажи) в ходе обычной деятельности организации (под. ж п.3 ФСБУ 5/2019).

7. В соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 Общество признает предмет аренды на дату его предоставления в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде по всем объектам учета аренды.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей. Обязательство по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Обязательства по аренде включаются в строку «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательство по аренде включается в состав долгосрочных и краткосрочных прочих обязательств, в зависимости от срока погашения (свыше 12 месяцев, до 12 месяцев после отчетной даты включительно).

Дисконтирование производится с применением ставки, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, так как ставка, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды, не может быть определена. В течение отчетного периода используются ставки дисконтирования, определенные на основе информации о привлечении дополнительных заемных средств на сопоставимый срок и на сопоставимых условиях по состоянию на последний рабочий день предыдущего месяца.

Право пользования активом признается по фактической стоимости, которая включает а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде, б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды и до такой даты, в) затраты Общества в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях, г) а также величину оценочного обязательства (по демонтажу, восстановлению окружающей среды и пр.), если возникновение такого обязательства обусловлено получением предмета аренды.

Впоследствии стоимость права пользования активом, включая земельные участки, погашается посредством амортизации линейным способом.

Срок аренды определяется исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

Права пользования активами включаются в состав строки бухгалтерского баланса «Основные средства».

8. Косвенные расходы распределяются ежемесячно между объектами строительства.

9. Доходы организации, возникшие в результате деятельности заказчика-застройщика, признаются по завершении строительства объекта в целом.

Датой признания дохода застройщика от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия в строительстве является дата подписания акта приема-передачи объекта дольщику. Выручка признается в сумме договорной стоимости объекта.

Расходы на строительство объекта признаются одновременно с доходами в размере фактической себестоимости объекта. Базой для распределения расходов является сумма, определенная в договоре долевого участия.

10. В состав доходов, признаваемых в связи с применением УСНО, Организация-застройщик включает разницу между ценой договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства (Письмо Минфина России от 11.02.2021 № 03-11-06/2/9225). Расходы Организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. (подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ). Финансовый результат для целей налогообложения определяется в целом по объекту строительства после завершения всех работ, связанных со строительством жилого комплекса, включая работы по благоустройству территории.

11. Суммы процентов, подлежащие оплате займодавцу (кредитору) по нецелевым кредитным ресурсам, не включаются в стоимость инвестиционного актива.

IV. Доходы организации.

Общество планирует осуществлять строительство жилого дома "Сибирская симфония", в г. Луганск., пересечение ул. Свердлова и Советская. Необходимые документы для получения разрешения переданы для получения разрешения на строительство в феврале 2026г.

Другой вид деятельности Обществом не осуществлялся.

Выручка и прочие доходы в отчетном периоде отсутствуют.

V. Информация о дивидендах.

В 2025 году дивиденды не выплачивались и не распределялись.

VI. Проверка на обесценение активов

Обществом произведено анализ признаков обесценения основных средств, принимая во внимание внутренние и внешние источники информации. В результате анализа, признаки обесценения основных средств не установлены ввиду их отсутствия и в 2025 году не требуется признания обесценения основных средств.

В течение 2025 года запасы в залог не передавались. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался по причине отсутствия обесценившихся материальных ценностей, а также иных активов Общества.

VII. Информация об оценочных резервах.

Резерв по долгам дочерних и зависимых обществ и организаций не создается. Ввиду наличия инструментов влияния, контроля и непосредственного взаимодействия с указанными обществами, внутригрупповые долги указанных организаций не могут содержать признаков сомнительности, за исключением долгов предприятий, находящихся в процедуре банкротства.

На 31.12.25 г. сомнительная задолженность отсутствует, резерв по сомнительным долгам не создается.

VIII. Информация об оценочных обязательствах.

Оценочное обязательство резерв на оплату отпусков создается ежемесячно. Размер обязательства рассчитывается как процент от суммы фактических расходов на оплату труда за месяц, включая обязательные страховые взносы. Сумма резерва на конец 2025г. составляет -31,3 тыс. руб.

IX. Операции со связанными сторонами.

Связанными сторонами Общества в 2025 году являются:

N п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	ИНН	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества, %
1	2	3	4	5
1	Енджиевский З.Л.	246300331710	Лицо принадлежит к группе лиц, владельцев капитала	100
2	ООО СЗ «Сигма»	2465167951	Участник Общества является участником и руководителем контрагента	100
3	ООО «СТМ»	2463086320	Участник Общества является участником и руководителем контрагента	100
4	ООО СЗ «М 3- групп»	2460234509	Участник Общества является участником контрагента	100
5	ООО «БЕТА»	2460088921	Участник Общества является участником контрагента	100
6	ООО «Дельта»	2460088992	Участник Общества является руководителем и участником контрагента	100
7	ООО «СТР»	2460227741	Участник Общества является участником и руководителем контрагента	39
8	ООО «СТБ»	2463218784	Участник Общества является участником и руководителем контрагента	60
9	ООО «Эпсилон»	2411031150	Участник Общества является участником и руководителем контрагента	100
10	ИП Енджиевский Захар Львович	246300331710	Участник Общества является ИП	*
11	ООО СЗ «Красземпроект»	2460059536	Участник Общества является участником и руководителем контрагента	100
12	ООО СЗ «Жилстрой 5»	9409009224	Участник Общества является участником и руководителем контрагента	100
13	ООО «АНГУЛ»	2462229102	Участник Общества является участником контрагента	100

14	ООО СЗ «Жилстрой 1»	9409009231	Участник Общества является участником и руководителем контрагента	100
----	---------------------	------------	---	-----

В течение отчетного периода операции со связанными сторонами производились в следующем объеме:

(с НДС, в тыс. руб.)

Вид операции / Наименование связанной стороны	ООО «СТМ»	
	Дебетовый оборот	Кредитовый оборот
задолженность на 01.01.2025		0,00
Объем операций по полученным займам,	9 900 ,00	12 008 ,50
Объем операций по начисленным %		69,3
задолженность на 31.12.2025		2 177,80

За 2025 год было начислено краткосрочное вознаграждение ключевого руководящего персонала, и оно составило 175,1 тыс. руб.

На 31.12.2025 г. у Общества отсутствуют обеспечения обязательств и платежей путем предоставления поручительств по кредитным линиям и займам.

Х. Операции по кредитам и займам.

По состоянию на 31.12.2025 г. сумма полученных долгосрочных займов составляет 12 008,5 тыс. руб., из них возвращенных – 9 900 тыс. руб., сумма начисленных процентов – 69,3 тыс. руб. Кредитор – ООО «СТМ», договор займа №ЖСЗ-001/2025 от 20.08.2025, срок погашения – 20.08.2030 г.

Сумма полученных кредитов составляет 545,0 тыс. руб., из них вся сумма - долгосрочные со сроком погашения 30.09.2029 г., сумма начисленных процентов – 0,2 тыс. руб. Кредитор – АО "Банк ДОМ.РФ", г.Москва, кредитный договор № КД №90-300/КЛ-25-S01.3 от 20.11.2025.

Вся сумма кредитной задолженности, включая сумму начисленных процентов на 31.12.2025г., учтена в отчетности в составе долгосрочной.

В качестве обеспечения исполнения обязательств заемщика с банком оформлен залог доли в уставном капитале единственного участника Енджиевского З.Л. в размере 100%.

XI. Финансовые вложения

Финансовые вложения отсутствуют.

XII. Информация о расчете единого налога при применении УСН.

В 2025 году налогооблагаемой базой по единому налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН является получение средств в счет возврата дебиторской задолженности.

XIII. Условные факты хозяйственной деятельности.

В Арбитражном суде Красноярского края отсутствуют незавершенные дела на 31.12.2025г.

XIV. Информация о финансовых рисках

Валютный риск

В отношении валютного риска руководство Общества определяет и регулярно контролирует допустимые уровни подверженности финансовых вложений и долговых обязательств валютному риску.

Процентный риск

Общество подвергается процентному риску, который выражается в изменчивости уровня процентных ставок. Считаем данный риск не существенным, так как Общество не кредитруется из внешних источников.

Ценовой риск

Указанный риск определяет возможность изменения рыночной стоимости финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых может быть определена. Общество не имеет подобных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2025.

Кредитный риск

Финансовые вложения Общества подвержены кредитному риску. Указанный риск заключается в риске того, что эмитент (должник) не сможет полностью или частично выполнить перед Обществом обязательства, связанные с финансовыми вложениями.

В Обществе таких вложений нет.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей) и др.

Общество оценивает данный риск как низкий, все обязательства исполняет своевременно, не имеет просроченной задолженности по финансовым обязательствам и просроченной кредиторской задолженности.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

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

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов.

Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет деятельность в России.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемых Обществом товаров (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

XV. Непрерывность деятельности

Уверенность в способности продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием у руководства конкретных планов и условий для их выполнения, а также доступных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

Для осуществления деятельности как заказчика-застройщика ООО СЗ «Жилстрой 3» заключило договор с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» № ФРТ-СЭЗ-224/25 от 28.11.2025. на реализацию инвестиционного проекта – строительства жилого дома «Сибирская Симфония». Предполагаемый срок реализации инвестиционного проекта в свободной экономической зоне на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области – 31.12.2028г. Во исполнение проекта заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 95:19:0101016:482 с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий». Все необходимые документы для получения разрешения на строительство жилого дома собраны и переданы для оформления разрешения. Ввиду спроса на жилье в г. Луганске, Общество ожидает реализацию проекта успешной.

Общество не располагает информацией о событиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обуславливать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Исходя из вышеизложенного, Общество не планирует прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем. Так же нам не известно о каких-либо иных событиях или условиях, которые могут обуславливать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно

Уверенность в способности продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием у руководства конкретных планов и условий для их выполнения, а также доступных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

В 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организаций.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;
- существенного снижения доходов Общества не наблюдается;
- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

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

XVI. События после отчетной даты

После отчетного периода не произошло никаких событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Генеральный директор

Растоскуев Б.А.

«18» марта 2026 г.

