



Общество с ограниченной
ответственностью
«Балтийская аудиторская
компания»

197101, г. Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр.,
д. 15, лит. А, пом. 6-Н, оф 507

Тел. +7 (812) 336 - 50 - 41
e-mail: office@baltaudit.com
www.baltaudit.com

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик ТЕМП-80»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТЕМП-80» (ОГРН 1239300017230), 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 ТЕМП-80» 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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на пункт 4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТЕМП-80», в котором изложено, что сопоставимые показатели по состоянию на 31 декабря 2024 и за 2024 год были исправлены. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТЕМП-80» по состоянию на 31 декабря 2024 года и за 2024 год не проводился, в связи с чем сопоставимые показатели не были проаудированы. Однако, мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за текущий период.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Рудницкая Ольга Алексеевна
Генеральный директор ООО «БАК»
Основной регистрационный номер записи
в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРИЗ) – 21206046508

Бакаева Яна Валерьевна
Руководитель аудита, по результатам которого

составлено аудиторское заключение
Основной регистрационный номер записи
в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) – 20306012916

Аудиторская организация:

ООО «БАК»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских
организаций (ОРНЗ) – 11206030590

197101, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 15,
лит. А, пом. 6-Н, оф. 507

30 апреля 2026 года

Бухгалтерская отчетность

за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	95269963
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТЕМП-80"	ИНН	9310011376
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 287501, Донецкая Народная Республика, г.о. Мариуполь, г. Мариуполь, ул. Энгельса, дом 56, офис 7		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "БАК"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7825131656
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1027809230140

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТЕМП-80"	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
Единица измерения тыс. руб.	по ОКПО	95269963		
	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	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
3.1	Прочие внеоборотные активы	1190	591 854	20 612	-
	в том числе:				
	Затраты на строительство инвестиционных объектов МКД Ленина 86А		296 680	9 911	-
	Затраты на строительство инвестиционных объектов МКД Богдана Хмельницкого 33 Б		207 051	10 701	-
	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		88 123	-	-
	Итого по разделу I	1100	591 854	20 612	-
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	309	-

	в том числе: НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		-	309	-
3.3	Дебиторская задолженность	1230	1 404 489	119 550	-
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками		682 696	104 507	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по договорам долевого участия)		639 199	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам		79 985	14 882	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	314	103	-
	в том числе: Расчетные счета		314	103	-
	Прочие оборотные активы	1260	319	-	-
	в том числе: Расходы будущих периодов		319	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 405 122	119 962	-
	БАЛАНС	1600	1 996 976	140 574	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
3.5	Уставный капитал	1310	10	10	-
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	10	-
	IV. Долгосрочные обязательства				
3.6	Заемные средства	1410	1 350 697	140 077	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		1 159 767	-	-
	Долгосрочные займы		154 268	134 374	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.6	Прочие долгосрочные обязательства	1450	639 199	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства застройщика перед дольщиками МКД Ленина 86А		41 021	-	-
	Долгосрочные обязательства застройщика перед дольщиками МКД Богдана Хмельницкого 33 Б		229 178	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 989 896	140 077	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.6	Кредиторская задолженность	1520	7 070	487	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		6 909	400	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 070	487	-
	БАЛАНС	1700	1 996 976	140 574	-

Генеральный директор

(наименование должности)

30 марта 2026 г.



Прохоренков Евгений Юрьевич

(расшифровка подписи)

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

Коды		
0710002		
31	12	2025
95269963		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТЕМП-80"
 Единица измерения тыс. руб.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
3.7	Выручка	2110	65 103	-
	в том числе:			
	Ленина д.86 А		35 521	-
	Богдана Хмельницкого д. 33		29 582	-
3.7	Себестоимость продаж	2120	(28 563)	-
	в том числе:			
	Ленина д.86 А		(14 690)	-
	Богдана Хмельницкого д. 33		(13 872)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	36 540	-
3.7	Коммерческие расходы	2210	(17 725)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	18 815	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	633
	в том числе:			
	Проценты к получению		-	633
3.7	Проценты к уплате	2330	(18 749)	(633)
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(18 749)	(633)
	Прочие доходы	2340	-	-
3.7	Прочие расходы	2350	(66)	-
	в том числе:			
	услуги банка		(66)	-
	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	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	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)

Прохоренков Евгений Юрьевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды		
0710004		
31	12	2025
95269963		
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТЕМП-80"
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	-	-	-	-	-	-	-
	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 переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	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	10	-	-	-	-	-	10
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	-	10
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	-	10
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	-	10

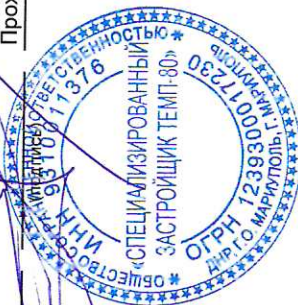
Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
3.5	На 31 декабря 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	-	10

Генеральный директор

(наименование должности)

 Прохоренков Евгений Юрьевич
 (расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



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

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

Коды		
0710005		
31	12	2025
95269963		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТЕМП-80"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	-	633
	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	-	633
	Платежи - всего	4120	(1 179 397)	(134 414)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 157 616)	(126 049)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(21 083)	(7 833)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
3.4	прочие платежи	4129	(698)	(532)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 179 397)	(133 781)

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	1 179 608	158 814
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 179 608	158 804
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
	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	-	(24 930)
	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	-	(24 930)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 179 608	133 884
	Сальдо денежных потоков за период	4400	211	103
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	103	-
3.4	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	314	103
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

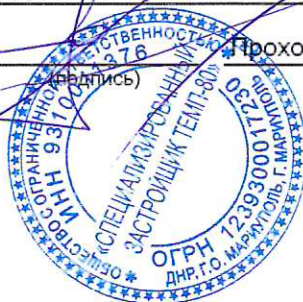
Генеральный директор

(наименование должности)

Прохоренков Евгений Юрьевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ТЕМП-80"

за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности **Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ТЕМП-80"** за 2025 год. Информация, раскрываемая в бухгалтерской отчетности (включаемая в бухгалтерскую отчетность), формируется в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее соответствующим – федеральные стандарты, отраслевые стандарты, Федеральный закон «О бухгалтерском учете»).

Бухгалтерская отчетность ООО "Специализированный застройщик ТЕМП-80" подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

1. Сведения об организации и основные виды экономической деятельности

1.1. Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТЕМП-80" (далее – ООО "СЗ "ТЕМП-80"), ИНН 9310011376 зарегистрировано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Донецкой Народной Республике 30.11.2023 года. Основной государственный регистрационный номер 1239300017230. Общество зарегистрировано по адресу: 287501, Донецкая Народная Республика, г.о. Мариуполь, ул. Ангельса, дом 56, офис 7. Среднесписочная численность работников составила 14 (четырнадцать) человек.

Уставной капитал Общества составляет 10 000 руб. (Десять тысяч рублей 00 копеек).

Согласно разрешений на строительство, выданных Администрацией города Мариуполь ООО "СЗ «ТЕМП-80»" осуществляет строительство:
- № 93-37-015-2024 от 29.07.2024г.

Объект: Многоквартирный дом со встроенными помещениями (Зона15), расположенный по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г.Мариуполь, бульвар Б.Хмельницкого, д.33Б

- № 93-37-017-2024 от 28.08.2024г.

Объект: Многоквартирный дом со встроенными помещениями (Зона15), расположенный по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г.Мариуполь, проспект Ленина, д.86А.

Подписаны кредитные договоры:

- №СНЛ/558225-338743 от 18.06.2025 г. с ПАО «Банк ВТБ» для реализации проекта Б.Хмельницкого, д.33Б

- №СНЛ/558225-339323 от 18.06.2025 г. с ПАО «Банк ВТБ» для реализации проекта Ленина, д.86А.

Расчеты с участниками долевого строительства ведутся через Эскроу-счета — это специальный счет в банке, который открывается для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком.

1.2. Основные виды деятельности общества

Основным видом деятельности, согласно учредительным документам, является: 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

1.3. Информация об органах управления Общества

Высшим органом управления общества является общее собрание участников.

Единоличным исполнительным органом, действующим без доверенности, является генеральный директор – Прохоренков Евгений Юрьевич.

1.4. Информация о численности сотрудников

По состоянию на 31.12.2025 года среднесписочная численность составила 14 человек, на 31.12.2024 – 2 человек.

2. Информация об учетной политике Общества и основах составления отчетности

2.1. Принципы подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н, действующих положений по бухгалтерскому учету («ПБУ»), а также ФСБУ 5/2019 «Запасы», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и других применимых нормативных актов в области бухгалтерского учета.

Активы и обязательства Общества оценены в отчетности по фактическим затратам.

Учетная политика Общества утверждена Приказом №1-УП от 30.12.2023г.

2.2. Учет основных средств

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года N 204н.

К основным средствам относятся активы со сроком полезного использования больше года, стоимостью более 100 000 рублей, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования организацией в ходе обычной деятельности и способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами основных средств признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Величина затрат признается существенной, если она превышает 10% первоначальной стоимости основного средства.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты основных средств, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям, установленным п.4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов основных средств.

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

Объекты основных средств оцениваются в бухучете по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации линейным способом.

Начисление амортизации объекта основного средства начинается с месяца, следующего, после даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

В течение срока полезного использования начисление амортизации по объектам основных средств не приостанавливается (в том числе при простое или временном прекращении использования основного средства), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта основного средства.

Объекты основных средств, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких основных средств относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

Общество не создает резерв на ремонт ОС.

2.3 Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получить экономическую выгоду от их использования.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 10% от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

2.4. Учет аренды

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до этой даты.

Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки. Обязательство по аренде учитывается на счете 76 по приведенной стоимости арендных платежей.

Приведенная стоимость арендных платежей равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированной по ставке, утвержденной приказом руководителя. По этой ставке ежемесячно начисляются проценты на остаток обязательства и уменьшается текущий платеж.

Объекты имущества, переданные в аренду, квалифицируются как предметы операционной аренды. При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

В Организации отсутствуют договоры аренды сроком более 12 месяцев.

2.5. Учет запасов

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Запасы оцениваются по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

- а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, разделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия некомплектные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;
- ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Списание запасов производится по средней себестоимости.

2.6. Учет доходов

Доходы Общества принимаются к учету в соответствии с положениями по бухгалтерскому учёту и подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Общество отражает выручку согласно ПБУ 9/99. Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- а) общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод общества, имеется в случае, когда общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

В составе прочих доходов Общества признаются доходы от реализации основных средств, списание кредиторской задолженности, неустойки по судебным разбирательствам, восстановление резерва сомнительных долгов и т.д.

Учет строительства по ДДУ ведется по каждому объекту, указанному в разрешении на строительство, отдельно. Экономия застройщика также определяется в разрезе каждого объекта (номенклатурной группы).

Согласно ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ стоимость услуг застройщика в цене договора с 30 июля 2017 года не выделяется. В связи с этим предполагается, что доход застройщика должен определяться исходя из стоимости объекта строительства, определенной в договоре (без учета НДС), на дату передачи готового объекта строительства дольщику по акту приемки-передачи (п. 1 ст. 248, п. 3 ст. 271 НК РФ). Одновременно в расходах учитывается налоговая себестоимость объекта строительства, сформированная из прямых расходов застройщика (ст. 318, 319 НК РФ). Положения п. 17 ст. 270 НК РФ в данном случае не применяются.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается экономия застройщика, которая в период строительства объекта равна понесенным расходам на содержание застройщика (заработная плата, вознаграждение агентов за поиск дольщиков, расходы на рекламу, вознаграждение банка за недополученные доходы при предоставлении ипотеки по ДДУ и иные расходы).

2.4. Учет расходов

Расходы Общества принимаются к учету в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету и подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности (себестоимость продаж);
- управленческие расходы;
- прочие расходы.

В составе прочих расходов Общества признаются расходы от списания дебиторской задолженности, расходы, связанные с выбытием основных средств, отчисления в резерв сомнительных долгов.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

Коммерческие расходы включают в себя затраты на рекламу, агентское вознаграждение за заключение ДДУ, ДКП и т.д.

2.5. Порядок учета кредитов и займов полученных

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 № 106н.

Организация учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности, на срок более 12 месяцев – долгосрочной.

Задолженность по кредитам и займам отражается в финансовой отчетности на конец отчетного периода в суммарной оценке - основной долг и начисленные к уплате проценты.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, отражаются в составе текущих операционных расходов и принимаются к учету в том периоде, в котором они осуществлены. К дополнительным затратам, связанным с получением займов и кредитов, относятся расходы на оплату юридических и консультационных услуг, оформление документов.

2.6. Порядок учета займов выданных

Организация ведет учет финансовых вложений в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утв. Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. №126н

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных организацией безвозмездно, таких как ценные бумаги, признается:

- их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету.

Под текущей рыночной стоимостью ценных бумаг понимается их рыночная цена, рассчитанная в установленном порядке организатором торговли на рынке ценных бумаг.

- сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету – для ценных бумаг, по которым организатором торговли на рынке ценных бумаг не рассчитывается рыночная цена.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на прочие расходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Организацией исходя из последней оценки.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного года, а также при наличии признаков обесценения финансовых вложений, проводится проверка на обесценение активов, по которым не определяется рыночная стоимость, и при необходимости в бухгалтерском учете начисляется резерв под обесценение финансовых вложений в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Резерв формируется в том случае, если в результате проведенной проверки подтверждается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений.

Организация учитывает займы, выданные на срок не более 12 месяцев в составе краткосрочных.

2.7. Дебиторская и Кредиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В состав дебиторской задолженности включаются следующие существенные виды дебиторской задолженности:

- расчеты с покупателями и заказчиками;
- авансы выданные;
- прочая дебиторская задолженность.

Авансы выданные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных поставщикам и подрядчикам, включая НДС, по которым не были получены товары или оказаны услуги.

В состав кредиторской задолженности включаются следующие существенные виды кредиторской задолженности:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- авансы полученные;
- займы;
- прочая кредиторская задолженность.

Авансы полученные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных покупателями и заказчиками, включая НДС, по которым не были предоставлены товары или оказаны услуги.

2.8. Оценочные обязательства

Резервы предстоящих расходов на выплату отпусков признаются оценочным обязательством в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13

декабря 2010 г. № 167н, отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов в корреспонденции со счетами учета затрат. Размер оценочного обязательства определяется исходя из всей суммы отпускных, положенных, но не отгулянных сотрудниками на отчетную дату (п. 17, 18, 19 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»). Величина отклонения оценочного обязательства по результатам инвентаризации неиспользованных отпусков относится в состав прочих доходов или расходов.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Условный актив возникает у организации вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией.

Условное обязательство возникает у организации вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией.

2.9. Оценочные обязательства

Организацией создаются следующие оценочные резервы:

- по сомнительной дебиторской задолженности;
- под обесценение финансовых вложений;
- под обесценение стоимости материально-производственных запасов;
- под обесценение основных средств.

В Организации создается резерв по сомнительным долгам в случае признания задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Организации. Резерв учитывается на счете 63 «Резерв по сомнительным долгам».

Резервы по сомнительным долгам создаются на конец отчетного года по результатам инвентаризации дебиторской задолженности. В случае выявления сомнительной дебиторской задолженности величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу на основании проведенного анализа перспектив его погашения и утверждается распоряжением (приказом) руководителя Организации.

Запасы в бухгалтерской отчетности оцениваются не реже чем один раз в год, на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продаж запасов.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде, в котором признана выручка от продажи этих запасов.

2.10. Существование.

При формировании показателей бухгалтерской отчетности и при раскрытии информации в пояснениях к ней существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет десять и более процентов от общей суммы конкретного показателя или информации за отчетный период.

2.11. Забалансовые счета

На забалансовых счетах ведется учет Обеспечения обязательств и платежей полученные, а также Материальные ценности в эксплуатации.

2.12. Инвентаризация активов и обязательств

Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.16. Учетная политика для целей налогового учета

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

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Резервы по сомнительным долгам, а также в связи с предстоящей оплатой отпусков не создаются.

3. Раскрытие существенных показателей.

Информация признается существенной экономическим субъектом самостоятельно исходя из ее величины, характера и потенциального влияния на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «ТЕМП-80» составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными в Российской Федерации.

Основным видом деятельности общества является:

41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий, в том числе выполнение функций заказчика-застройщика.

В 2025 году общество осуществляло деятельность в соответствии с основным видом деятельности.

Выручка по виду деятельности составила: за 2025 г. – 50 168 тыс. руб., за 2024 г. – 0 тыс.руб.

Себестоимость продаж за 2025 г. составила – 19 157тыс. руб., за 2024г. – 0 тыс. руб.

Основные показатели бухгалтерской отчетности

3.1. Основные средства и внеоборотные активы

Организация отражает затраты по строительству на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», в бухгалтерском балансе в зависимости от срока, который приходится на окончание строительства: если срок строительства составляет более 12 месяцев после отчетной даты, то затраты отражаются по строке «Прочие внеоборотные активы», если менее 12 месяцев – по строке «Запасы».

Расшифровка прочих внеоборотных активов (затраты на строительство по объектам):

Строка бухгалтерского баланса	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Прочие внеоборотные активы	591 854	20 612
в том числе:		
Затраты на строительство инвестиционных объектов МКД Ленина 86А	296 680	9 911
Затраты на строительство инвестиционных объектов МКД Богдана Хмельницкого 33 Б	207 051	10 701
НДС при строительстве инвестиционных объектов	88 123	

3.2. Запасы

В составе затрат расходов на содержание застройщика отражены заработная плата, страховые взносы, аренда, командировочные расходы. Сумма расходов за 2025 год составила 28 563 тыс. руб., за 2024 год – 9 766 тыс. руб.

3.3. Дебиторская задолженность

По строке бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» на 31.12.2025 отражено 1 404 489 тыс. руб. на 31.12.2024 – 119 550 тыс.руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности отражено в таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)			На конец периода	
		по	резерв по	поступило	списано	переклассифицировано	по	резерв по

		условиям договора	сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва		условиям договора	сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	119 550	-	1 344 595	-	(59 655)	-	-	-	1 404 489	-
	3а 2024 г.	-	-	120 469	-	(920)	-	-	-	119 550	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	104 507	-	637 903	-	(59 655)	-	-	-	682 755	-
	3а 2024 г.	-	-	105 417	-	(910)	-	-	-	104 507	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	639 199	-	-	-	-	-	639 199	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	44	-	34	-	-	-	-	-	78	-
	3а 2024 г.	-	-	44	-	-	-	-	-	44	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	91	-	50	-	-	-	-	-	141	-
	3а 2024 г.	-	-	91	-	-	-	-	-	91	-
	3а 2025 г.	-	-	1 422	-	-	-	-	-	1 422	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая задолженность	3а 2025 г.	-	-	9	-	-	-	-	-	9	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	25	-	61	-	-	-	-	-	86	-
	3а 2024 г.	-	-	25	-	-	-	-	-	25	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	10	-	(10)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	814	-	-	-	-	-	814	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	3а 2025 г.	14 882	-	65 103	-	-	-	-	-	79 985	-
	3а 2024 г.	-	-	14 882	-	-	-	-	-	14 882	-
Итого	3а 2025 г.	119 550	-	1 344 595	-	(59 655)	-	-	X	1 404 489	-
	3а 2024 г.	-	-	120 469	-	(920)	-	-	X	119 550	-

В составе дебиторской задолженности отражена условная выручка застройщика, которая на 31.12.2025 составила 79 985 тыс. руб., на 31.12.2024 – 14 882 тыс. руб.

Просроченной задолженности дебиторской задолженности в учете Организации на 31.12.2024 и на 31.12.2025 не выявлено.

3.4. Денежные средства

По строке 1250 на 31.12.2025 отражено:

- расчетные счета – 314 тыс. руб. (103 тыс. руб. – на 31.12.2024).

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств.

Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Организации в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Свернуто в отчете о движении денежных средств отражены денежные потоки, которые характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. НДС отражен в составе платежей поставщикам, так суммы, предъявленные подрядчиками не подлежат вычету из бюджета..

Расшифровка строк в ОДДС представлена в таблице:

Наименование показателя	За 2025г.	За 2024г.
Денежные потоки от текущих операций:		
Прочие поступления	0	633
В т.ч.		
Проценты по депозитам		633
Прочие платежи	(698)	(532)
В т.ч.		
Госпошлины	(78)	(44)
Выдача в подотчет	(553)	(447)

3.5. Капитал и резервы

Уставный капитал: 10 000 рублей.

Собственником организации является физическое лицо – Бирулин Николай Николаевич - 100% размер доли уставного капитала.

По итогам 2025 года ООО получило прибыль в размере 0 тыс. рублей., за 2024 год – 0 тыс. руб.

В 2024-2025гг. величина уставного капитала не менялась.

Состав участников Общества не менялся в 2024-2025гг.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2025 – 0 тыс. руб., на 31.12.2024 – 0 тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2025 – 10 тыс. руб., на 31.12.2024 – 10 тыс. руб.

3.6. Обязательства

Информация по разделу Обязательства представлена в таблице:

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.	140 077	1 818 860	30 958	-	-	-	1 989 896
	3а 2024 г.	-	134 374	5 703	-	-	-	140 077
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	1 159 767	-	-	-	-	1 159 767
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	140 077	19 895	30 958	-	-	-	190 930
	3а 2024 г.	-	134 374	5 703	-	-	-	140 077
Долгосрочные обязательства перед должниками	3а 2025 г.	-	639 199	-	-	-	-	639 199
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	487	6 985	-	(401)	-	-	7 070
	3а 2024 г.	-	607	-	(120)	-	-	487
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	400	6 910	-	(400)	-	-	6 910
	3а 2024 г.	-	520	-	(120)	-	-	400
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	15	-	-	-	-	15
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	86	49	-	(1)	-	-	135
	3а 2024 г.	-	87	-	-	-	-	86
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	11	-	-	-	-	11
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	140 564	1 825 845	30 958	(401)	-	X	1 996 966
	3а 2024 г.	-	134 981	5 703	(120)	-	X	140 564

В составе обязательств отражены обязательства перед дольщиками по договорам долевого участия (ДДУ) в зависимости от срока передачи объектов по ДДУ.

Так, на 31.12.2025 и на 31.12.2024 в составе долгосрочных обязательств отражены кредиты и займы (а также проценты по ним) со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты в размере 1 350 697 тыс. руб. и 140 077 тыс. руб. соответственно.

Наименование кредитора	№№ договора	Остаток задолженности на 31.12.2025	Остаток задолженности на 31.12.2024	Дата погашения***
Бирулин Н.Н.	б/н от 18.12.2023	500	500	31.12.2030
ООО «МОДУЛЬ-Центр»	б/н от 31.01.2024	178 221	139 577	31.12.2030
Банк ВТБ (ПАО)	№СНП/558225-338743 от 18.06.2025 г. сублимит 1.	473 629		30.06.2030
Банк ВТБ (ПАО)	№СНП/558225-339323 от 18.06.2025 г. сублимит 2	698 346		30.06.2030
Итого		1 350 697	140 077	

3.7. Доходы и расходы

Выручка по виду деятельности составила: за 2025 г. – 65 103 тыс. руб., за 2024 г. – 0 тыс.руб.

Себестоимость продаж за 2025 г. составила – 28 563 тыс. руб., за 2024г. – 0 тыс. руб., основные статьи расходов:

Вид расхода	2025	2024
Зарботная плата	19 505	
Командировочные расходы	5 247	

Коммерческие расходы за 2025 год – 17 725 тыс. руб., за 2024 – 0 тыс. руб. , а именно:

Вид расхода	2025	2024
Агентские услуги	14 768	0
Рекламные расходы	1 844	0

Проценты к получению (% по депозитам) за 2025 г. – 0 руб., за 2024 г. – 633 тыс.руб.
 Проценты к уплате (проценты по займам) за 2025 год – 18 749 тыс. руб., за 2024 год – 633 тыс.руб.
 Прочие расходы (расходы на услуги банка) за 2025 г. составили – 66 тыс. руб., за 2024г. – 0тыс. руб.

4. Корректировка данных прошлых периодов

Корректировка связана с изменением учетной политики Организации, а именно, правил расчета условной выручки Застройщика (выручка равна понесенным расходам), что привело к изменению строк бухгалтерского баланса, а именно:

Наименование показателя	Номер строки баланса	Изменение остатков на 31.12.2024		
		До корректировки в бухгалтерском балансе на 31.12.2024	Сумма изменения	После корректировки в бухгалтерском балансе на 31.12.2025
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Прочие внеоборотные активы	1190	0	20 612	20 612
Итого по разделу I	1100	0	20 612	20 612
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	35 495	(35 495)	0
Дебиторская задолженность	1230	104 667	14 883	119 550
Итого по разделу II	1200	140 574	(20 612)	119 962
БАЛАНС	1600	140 574		140 574
ПАССИВ				
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	134 374	5 703	140 077
Итого по разделу IV	1400	134 374	5 703	140 077
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	5 703	(5 703)	0
Итого по разделу V	1500	6 190	(5 703)	487
БАЛАНС	1700	140 574		140 574

Также ретроспективно была исправлена ошибка в части отражения процентов по долгосрочным займам в размере 5 703 тыс. руб. (так как проценты подлежат погашению вместе с основной суммой долга).

Так, за 2024 год условная выручка до изменений составила 0 тыс.руб., после изменения учетной политики – 14 882 тыс. руб. Так как выручка равна сумме понесённых расходов, изменения в части прибыли отсутствуют.

5. Информация о связанных сторонах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008) юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых способно оказывать влияние Общество, могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, которые участвуют в совместной деятельности.

Связанными сторонами являются:

- Бирулин Николай Николаевич (100 % участник Общества, бенефициар) предоставил в 2023 году долгосрочный беспроцентный займ в размере 500 тыс.руб., на 31.12.2025 года займ не погашен. Срок до 30.12.2030.

- ООО «МОДУЛЬ-Центр» - общий Учредитель

ООО «МОДУЛЬ-Центр» предоставлял долгосрочные займы, информация по срокам представлена в таблице в разделе 3.6. «Обязательства». Так, в 2024 году ООО «МОДУЛЬ-Центр» предоставил займ в размере 158 804 тыс.руб, погашено 24 930 тыс.руб., начислены проценты в размере 5 703 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2024 составила 133 874 тыс.руб. – основного долга, 5 703 тыс. руб – проценты.

В 2025 году получено по договору займа 19 895 тыс. руб., начислено процентов – 18 749 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2025г. – 178 221 тыс.руб.

- Также ООО «МОДУЛЬ-Центр» оказывал услуги технического заказчика по всем объектам. В 2025 году оказаны услуги на сумму 8 167 тыс руб. , оплачено 6 917 тыс.руб.

- ООО «МОДУЛЬ-Центр» является Генеральным подрядчиком строительства объектов, в 2024 году были перечислены авансы в сумме 50 000 тыс.руб., в 2025 году выполнены работы на сумму 506 911 тыс.руб.

Задолженность по указанным договорам (договор на оказание услуг тех. Заказчика и по договору генерального подряда) на 31.12.2024 г. составила 50 000 тыс.руб.(авансирование генподрядчика), на 31.12.2025 – 632 831 тыс.руб. (авансирование генподрядчика) – задолженность ООО «МОДУЛЬ-Центр» перед Организацией.

Размер краткосрочного вознаграждения управленческого персонала (оплата труда генерального директора) за 2024 год составила – 1 048,1 тыс. руб., в т.ч. НДФЛ – 136,2 тыс. руб. страховые взносы – 109,8 тыс. руб.

Размер краткосрочного вознаграждения (оплата труда генерального директора) за 2025 год составила – 2 496,1 тыс. руб., в т.ч. НДФЛ – 324,3 тыс. руб. страховые взносы – 189,7 тыс. руб.

Долгосрочных вознаграждений управленческому персоналу в 2024-2025 гг не начислялось и не выплачивалось.

6. Управление рисками и события после отчетной даты

Событий, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утверждено Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. N 56н) нет.

Финансовый риск

В процессе своей обычной деятельности Организация подвергается влиянию различных факторов в связи с чем возникают определенные риски. Основными из которых являются кредитный, валютный риск, риск ликвидности, риск изменения цен. У Организации отсутствует формализованная политика управления рисками. Тем не менее, проводится активный мониторинг рисков и, в случае необходимости, оперативно предпринимаются соответствующие меры.

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск неисполнения контрагентом своих обязательств, в результате чего Организация понесет финансовые убытки.

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые на момент размещения средств имеют, по оценкам, минимальный риск дефолта. Руководство осуществляет мониторинг кредитоспособности банков, в которых размещены денежные средства Организации, а также обеспечивает отсутствие превышения суммы депозитов, размещенных Организацией в каждой отдельной финансовой организации, над верхней границей разрешенного лимита.

В Организации действует политика согласования договоров, направленная на минимизацию количества контрактов с поставщиками (подрядчиками) на условиях предоплаты. Оцениваются целесообразность и риски по каждому контракту с поставщиками (подрядчиками), предусматривающему уплату авансовых платежей. Такие договоры заключаются после дополнительных проверок репутации и финансового положения поставщика (подрядчика).

Риск изменения цен.

Риск изменения цен представляет собой риск или неопределенность, возникающую в результате возможных изменений цен на рынке и их влияния на будущие показатели деятельности и результаты операционной деятельности Организации.

Вместе с тем руководство Организации принимает следующие меры для улучшения финансового результата от деятельности:

- контроль за расходами с целью снижения себестоимости;
- расширение линейки выпускаемой продукции в рамках существующей деятельности;
- новые направления рекламной и маркетинговой политики.

Риск ликвидности.

Риск ликвидности состоит в отсутствии способности своевременно погашать свои обязательства. По состоянию на 31.12.2025 данный риск в Обществе отсутствует.

Организация управляет своей ликвидностью таким образом, чтобы обеспечить наличие достаточных средств, необходимых для погашения своих обязательств с тем, чтобы избежать необоснованных убытков и негативного влияния на репутацию.

Организация управляет своей ликвидностью за счет поддержания достаточных остатков денежных средств и заемных ресурсов, регулярного мониторинга прогнозных и фактических денежных поступлений, и расходов. Общество проводит мониторинг платежей поставщикам и подрядчикам. Существуют процедуры контроля сроков оплаты поставщикам. Организация осуществляет строгий контроль над погашением дебиторской задолженности.

Налоговый риск

Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. К условным фактам хозяйственной жизни можно отнести влияние существующей налоговой системы, которая характеризуется частым изменением нормативной базы, принятием официальных документов и судебных решений, которые во многих случаях содержат нечеткие, противоречивые формулировки, открытые для неоднозначного толкования, что позволяет налоговым органам в спорных случаях налагать и взимать штрафные санкции и пени.

Управление финансовыми рисками.

В 2025 году деятельность Организации велась под влиянием комплекса 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 и ограничения.

Эти меры значительно ограничили внешнеэкономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на деятельность участников рынка, клиентов, поставщиков и сотрудников Общества, а также на экономику в течение неопределенного периода времени.

Организация внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на ее деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

Руководство Организации принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. В Обществе отсутствует приостановка в операционной деятельности, все сотрудники работают в штатном режиме, также отсутствуют нарушения условий договоров, влияние внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал.

7. Информация о непрерывности деятельности

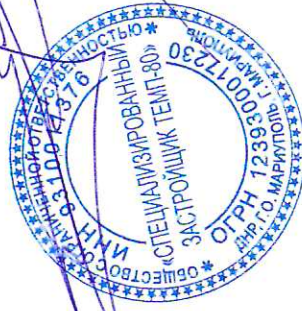
Бухгалтерская отчетность составлялась из допущения продолжения Обществом деятельности и выполнения полномочия (функции) и обязательств не менее 12 месяцев начиная с года, в котором составляется бухгалтерская отчетность и отсутствуют намерения и (или) необходимость принять решение о его ликвидации (упразднении) или об изменении в обозримом будущем его основной деятельности.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

ООО "СЗ ТЕМП -80"

30 марта 2026 г

Прохоренков Е.Ю.

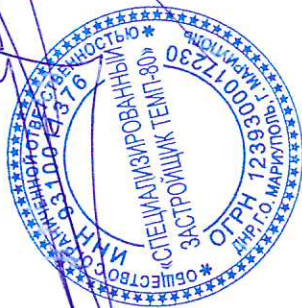


В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

ООО "СЗ ТЕМП -80"

30 марта 2026 г

Прохоренков Е.Ю.



в настоящем документе

и пронумеровано

21

двадцать один

листа (ов)

Генеральный директор
ООО «БАК»

Рудницкая О.А.

