



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АудитАрте»
АУДИТ ПРЕДПРИЯТИЙ ВСЕХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ *КОНСУЛЬТАЦИИ
Регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций
саморегулируемой организации аудиторов "Ассоциация Содружество"-10206015546.

344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Закруткина, дом 2, корпус 2, помещение 8, тел. (863) 263-81-97
e-mail: auditarte-director@mail.ru; ИНН 6165103175 КПП 616701001 ОГРН 1026103720587
р/с 40702810926160000548 филиал «Ростовский» АО «Альфа-Банк» г. Ростов-на-Дону,
БИК 046015207, к/с 30101810500000000207

Аудиторское заключение независимого аудитора

о бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной ответственностью

**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"**

За период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года

г. Ростов на Дону

2026 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
""Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее бухгалтерская отчетность) Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ » (ОГРН 1239400002588), 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 «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ » 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.

Аудиторское заключение независимого аудитора

Аудитор: ООО "АудитАрте"

**Аудируемое лицо ООО "Специализированный застройщик
«ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» "**

Проверяемый период: 2025 год

Ответственность руководства Общества, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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 не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения 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;

Аудиторское заключение независимого аудитора

Аудитор: ООО "АудитАрте"

**Аудируемое лицо ООО "Специализированный застройщик
«ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» "**

Проверяемый период: 2025 год

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, являющимися руководством, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор ООО «АудитАрте»

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
ОРНЗ – 29506013177



Клакевич Надежда Юрьевна.

Аудиторская организация:

ООО «АудитАрте»

ОГРН 1026103720587 от 31.10.2002 года,

344019, РФ РО г. Ростова-на-Дону, ул. Закруткина, дом 2, корпус, 2, помещение 8

член СРО НП «Аудиторская Ассоциация Содружество»

ОРНЗ -10206015546.

«30» апреля 2026 года.

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

Организация: "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

291021, Луганская Народная Республика, г.о. город Луганск, г Луганск, ул. Советская, д. 4,
помещ. 1

по ОКПО

ИНН

по ОКОПФ

по ОКФС

71807640

9403026329

12300

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "АУДИТАРТЕ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

6165103175

1026103720587

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Решение учредителя

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

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

Коды

0710001

31

12

2025

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"
Организация: "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

71807640

384

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	-	-	-
10.1	Нематериальные активы	1110	292	162	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
10.2	Основные средства	1150	574	615	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	866	777	-
	II. Оборотные активы				
10.3	Запасы	1210	1 100 819	110 113	-
	в том числе:				
	Сырье и материалы		142	-	-
	Расходы будущих периодов		351	-	-
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов		890 052	96 822	-
	Аванс генподрядчику		150 344	-	-
	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		59 930	13 291	-

	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
10.5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
10.6	Дебиторская задолженность	1230	275 701	4 298	73
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 210	3 845	73
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		268 745	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
10.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	28	44	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 376 548	114 455	73
	БАЛАНС	1600	1 377 414	115 232	73

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	10	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	61 784	82	(7)
10.8	Итого по разделу III	1300	61 794	92	3
	IV. Долгосрочные обязательства				
10.9	Заемные средства	1410	969 778	61 361	70
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		823 000	-	-
	Долгосрочные займы		146 778	61 361	70
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	969 778	61 361	70
	V. Краткосрочные обязательства				
10.9	Заемные средства	1510	1 942	232	-
1010	Кредиторская задолженность	1520	343 900	53 547	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		342 805	53 201	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	345 842	53 779	-
	БАЛАНС	1700	1 377 414	115 232	73

Генеральный Директор

(наименование должности)

(подпись)

Семенов Вячеслав Сергеевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



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

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2025
71807640		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
11.2	Выручка	2110	69 884	-
	в том числе:			
	Авиатор 5 подъезд - квартиры		67 023	-
11.3	Себестоимость продаж	2120	(5 617)	-
	в том числе:			
	Авиатор 5 подъезд - квартиры		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	64 267	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	64 267	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
11.4	Проценты к уплате	2330	(1 710)	-
11.4	Прочие доходы	2340	133	250
11.4	Прочие расходы	2350	(988)	(111)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	61 702	139
	Налог на прибыль организаций	2410	-	(50)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(50)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	61 702	89

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	61 702	89
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный Директор
(наименование должности)

(подпись)

Семенов Вячеслав Сергеевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" Организация: "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" Единица измерения тыс. руб.	Форма по ОКУД	Коды		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	по ОКПО	71807640		
	по ОКЕИ	384		

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	10	-	-	-	-	(7)	3
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	(7)	3

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	-	-	-	-	-	89	89
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	82	92
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	82	92
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	82	92

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	-	-	-	-	-	61 702	61 702
	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	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	61 784	61 794

Генеральный Директор

(наименование должности)

Семенов Вячеслав Сергеевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.

(подпись)



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

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
71807640		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	273	61 896
	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	273	61 896
	Платежи - всего	4120	(908 706)	(61 852)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(879 805)	(51 756)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(23 257)	(9 244)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(243)	(17)
	налога на прибыль организаций	4124	(50)	-
	Единый налоговый платеж		(3 386)	-
	прочие платежи	4129	(1 965)	(835)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(908 433)	44

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	908 434	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	908 434	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(17)	-
	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	(17)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	908 417	-
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(16)	44
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	44	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	28	44
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный Директор

(наименование должности)

Семенов Вячеслав Сергеевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.





ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» (ООО «СЗ «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»)

291021, Луганская Народная Республика, г.о. город Луганск, г. Луганск, ул. Советская, д. 4, помещ. 1
ОГРН 1239400002588, ИНН 9403026329, р/с 40702810464490000045, корр.сч 30101810145250000411, БИК 044525411
ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), e-mail: jilstroyinvest.lg@yandex.ru, тел.+79591625715

Организация: СЗ «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ »	Код по ОКПО: 71807640
Отчетная дата (число, месяц, год)	31.12.2025 год
Единицы измерения: тыс. руб.	Код по ОКЕИ: 384

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества СЗ «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»

за 2025 год,

Бухгалтерская отчетность составлена в
соответствии с федеральными и отраслевыми
стандартами (пункт 45 Федерального стандарта
бухгалтерского учёта ФСБУ 4/2023)

Содержание

1. Общие сведения.....	4
1.2. Общая информация об Обществе	4
2. Разрешительные документы Застройщика	4
3. Численность персонала Общества	5
Основные виды деятельности Общества	5
4. Исполнительные и контрольные органы Общества, бухгалтерия	5
5. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства.....	6
6. Состав годовой бухгалтерской отчетности Общества	6
7. Учетная политика	6
7.1. Финансовые вложения	7
7.2. Запасы	7
7.3. Дебиторская и кредиторская задолженность	9
7.4. Собственный капитал	9
7.5. Заемные средства	10
7.6. Доходы и расходы	10
7.7. Финансовый результат от выполнения функций застройщика.....	11
7.8. Расчеты по налогу на прибыль.....	11
7.9. Оценочные обязательства.....	11
7.10. Инвентаризация имущества и обязательств	12
7.11. События после отчетной даты	12
7.12. Бухгалтерская отчетность.....	13
8. Информация для обеспечения сопоставимости данных	14
8.1. Изменения вступительных остатков отчетности.....	14
9. Изменения учетной политики	14
10. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса.....	14
10.1 Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса).....	14
10.2 Основные средства (ст. 1150 Баланса)	15
10.3 Запасы (ст. 1210 Баланса)	16
10.5 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса).....	16
10.6 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)	17
10.7 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)	17
10.8 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)	18
10.9 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса).....	18
10.10 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)	19
11. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах	20
11.1. Финансовый результат от выполнения функций застройщика.....	20
11.2. Доходы от обычных видов деятельности.....	21
11.3. Расходы по обычным видам деятельности	21
11.4. Прочие доходы и расходы	22
12. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств	22
13. Связанные стороны	23
13.1. Перечень связанных сторон	23
13.2. Операции со связанными сторонами.....	23
13.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу	24
14. Обеспечения обязательств и платежей.....	24
15. Условные активы и условные обязательства	25
16. Судебные дела и арбитражи.....	25
17. Управление рисками	25
18. События после отчетной даты	26
19. Условия продолжения деятельности в будущем	26

1. Общие сведения

1.2. Общая информация об Обществе

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" ЗАСТРОЙЩИК
Сокращенное наименование	ООО «СЗ «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ»
ИНН/КПП	9403026329/940201001
Юридический адрес	291021, Респ. Луганская Народная, г.о. город Луганск, г. Луганск, ул. Советская, д.4 помещ.1
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ	ОГРН 1239400002588 от 11.04.2023
Уставный капитал	10 000,00
Режим налогообложения	Общая система налогообложения
Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий (код по ОКВЭД 41.20)

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ» 11 апреля 2023 г. за основным государственным регистрационным номером 1239400002588 Регистрирующий орган – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Луганской Народной Республике.

Филиалы и представительства (территориально обособленные подразделения)-отсутствуют.

2. Разрешительные документы Застройщика

Общество реализует инвестиционные проекты в сфере строительства, направленного на строительство жилого комплекса индивидуальных коттеджных домов «Ворошиловский» по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, ул. Рабкоровская и ул. Каменная и Многоквартирный жилой комплекс «Авиатор» по адресу: РФ, ЛНР, г.Луганск, городок Острая Могила (возле дома №158 и №157).

Проекты включают в себя несколько этапов.

По МЖК «Авиатор» проектное финансирование предоставляет ПАО ВТБ Банк.

Застройщик не привлекал денежные средства Участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

По состоянию на 31.12.2025 Обществом получено разрешений на строительство Многоквартирного жилого комплекса «Авиатор» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, городок Острая Могила (возле дома №158 и №157).

Вся правоустанавливающая документация по объектам строительства размещена в единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>

3. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года

16 человек

В 2025 году среднесписочная численность работников ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ" составила 12 человек.

Основные виды деятельности Общества

Основным видом деятельности Общества являются: *Строительство жилых и нежилых зданий (код по ОКВЭД 41.20)*

Дополнительные виды деятельности	43.12	Подготовка строительной площадки
	43.29	Производство прочих строительно-монтажных работ
	43.39	Производство прочих отделочных и завершающих работ
	43.99	Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
	68.10	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
	68.10.23	Покупка и продажа земельных участков
	68.20	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
	68.32	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
	71.11	Деятельность в области архитектуры
	71.12	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

4. Исполнительные и контрольные органы Общества, бухгалтерия

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является единственный участник Общества. Все решения принимаются участником Общества единолично и оформляются письменно.

Участник Общества: Семенков Вячеслав Сергеевич

Полномочия единоличного исполнительного органа осуществлял генеральный директор Общества Семенков Вячеслав Сергеевич. Полномочия генерального директора подтверждены Решением единственного учредителя об учреждении ООО «СЗ «Жилстройинвест» от 06.04.2023г. Срок полномочий до 06.04.2028 года.

Система налогообложения у Общества – общая. Бухгалтерский учет ведется в программе 1С Предприятие 8.3.

5.Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства-

Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства отсутствуют.

6.Состав годовой бухгалтерской отчетности Общества

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – федеральные стандарты, отраслевые стандарты, Федеральный закон «О бухгалтерском учете»), в соответствии с Учетной политикой Общества на 2025 год.

Годовой бухгалтерский отчет Общества за 2025 год состоит из следующих отчетных форм (пункт 1.1 Раздела 6 УП от 31.12.2024 года)

- **Бухгалтерский баланс** приложение № 3 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н;

- **Отчет о финансовых результатах** приложение № 4 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н;

- **Отчет об изменениях капитала-** приложение № 6 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н;

- **Отчет о движении денежных средств-** приложение № 7 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н.

- **Настоящие пояснения к годовой бухгалтерской отчетности-** приложение № 8 к Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подлежит обязательному аудиту на основании ч.5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Сведения об аудиторе - Общество с ограниченной ответственностью "АудитАрте" Член Некоммерческого партнерства «Аудиторская Общество Содружество», внесенной в государственный реестр СРО аудиторов 30 декабря 2009 года Минфином России (приказ 721 от 30.12.2009 года) ОГРН -10206015546. Юридический адрес аудитора: 344019, РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛ. ЗАКРУТКИНА, Д. 2, К. 2, ПОМЕЩ. 8

7.Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами действующими в Российской Федерации и принципом непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 31/12 от 31.12.2025г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение

которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

7.1. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся предоставленные Обществом займы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более (или равен) 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом 1 раз в год при проведении годовой инвентаризации с участием инвентаризационной комиссии перед составлением Бухгалтерской отчетности.

Резерв создается, если задолженность по займу не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена гарантиями.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской (финансовой) отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

7.2. Запасы

С момента образования для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более (или равно) 12 месяцев.

Операционный цикл для застройщика — это период выполнения строительно-монтажных работ, от начала строительства до передачи объекта инвестору или дольщикам и получения денежных средств.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные

Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Для учета готовой продукции используется счет 43 «Готовая продукция». Аналитический учет по счету 43 «Готовая продукция» ведется по отдельным видам готовой продукции (номенклатуре) и местам хранения. Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической производственной себестоимости, включающей фактические затраты, связанные с ее изготовлением.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

Если помещение предполагается использовать в деятельности застройщика (сдавать в аренду, использовать под офис и т.д.), то оно не будет являться готовой продукцией, а будет сформирована первоначальная стоимость ОС.

При отпуске запасов в производство, отгрузке товаров, готовой продукции, списании их стоимость списывается по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО).

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- ☐ фактическая себестоимость запасов;
- ☐ чистая стоимость продажи запасов.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена их продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение запасов.

Резерв под обесценение запасов создается при изменении характеристик запасов, которые определяются при их инвентаризации. Инвентаризация проводится Обществом 1 раз в год при проведении годовой инвентаризации с участием инвентаризационной комиссии.

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение. В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, прочие запасы для управленческих нужд (абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019).

Авансы под приобретение и создание запасов раскрываются в Балансе в соответствующей строке указанного вида запаса, а именно стр. 1210 «Запасы» по сегментам (НЗС-стройка, готовая продукция, материалы) .

7.3. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и физическими лицами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными. Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам. Резервы по сомнительным долгам создаются по дебиторской задолженности юридических и физических лиц в момент признания ее сомнительной с учетом требования своевременности отражения ФХЖ (фактов хозяйственной жизни) в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 1/2008.

Обществом задолженность признается сомнительной если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства

Отчисления в резерв по сомнительным долгам (счет 63 "Резервы по сомнительным долгам") производятся при необходимости и 1 раз в год на последнюю календарную дату года.

Безнадежная дебиторская задолженность подлежит списанию за счет резерва сомнительных долгов для целей бухгалтерского учета, если она ранее была включена в резерв по сомнительным долгам. Списание безнадежной задолженности утверждается приказом руководителя Общества и оформляется бухгалтерской справкой, содержащей письменное обоснование безнадежности (п.77 Положения по ведению бухгалтерского учета от 29.07.1998 года за 3 №34).

7.4. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а

также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

7.5. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Задолженность по процентам по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерском балансе в зависимости от срока погашения следующим образом:

- Если срок уплаты процентов составляет 12 месяцев и менее, то они отражаются в составе краткосрочных обязательств по строке 1510 баланса.
- Если срок уплаты процентов больше 12 месяцев, то они отражаются в составе долгосрочных обязательств по строке 1410 баланса.

7.6. Доходы и расходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;
- от выполнения функций технического заказчика;
- предоставления займа с начислением процентов.

Выручка от выполнения строительно-монтажных работ формируется по договорам на строительство объектов, предусматривающим приемку в целом всего объема выполненных работ по договору, а также по договорам на выполнение строительных работ, предусматривающим поэтапную приемку выполненных работ, с оформлением соответствующих документов.

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской

задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

7.7. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается:

- завершение всех затрат на строительство в соответствии с проектной документацией;
- получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;
- регистрация недвижимости в Росреестре;
- передача первому дольщику помещений по актам приема-передачи.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

7.8. Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату. Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году.

7.9. Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на дату составления отчетности.

Оценочное обязательство в части судебных разбирательств формируется при существенных суммах. В этом случае до окончания судебного разбирательства в бухгалтерском учете признают оценочное обязательство в связи с предстоящими платежами по решению суда.

7.10. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" Общество применяет с 1 апреля 2025 года.

Порядок проведения инвентаризации определяется «Положением о проведении инвентаризации» от 01.04.2025 года.

7.11. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 10 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

7.12. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность Общества формируется в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», введенный Приказом Минфина от 04.10.2023 № 157Н.

Состав бухгалтерской отчетности Общества указан в разделе 7 настоящих Пояснений:

Формы бухгалтерской отчетности, применяемые Обществом, соответствуют ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Состав и содержание информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности Общества:

В Бухгалтерском Балансе Общества раскрываются, с целью детализации показателей, предусмотренных в пункте 9 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»:

- Информация о запасах (сырье и материалы, стоимость строительства, готовая продукция и товары отгруженные, др.), отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности обособлено, если информация существенна и составляет более 10% от строки 1210 «Запасы» в разрезе видов запасов.
- Расходы по строительству в разрезе объектов строительства и отражаются в бухгалтерском балансе в отдельно введенной подстроке к строке "Запасы", строка 12101 «Запасы, в том числе Стоимость строительства в разрезе объектов стройки».
- В случае существенного показателя счета 43 «Готовая продукция» (более 10% от строки 1210 «Запасы») данный показатель отражается отдельной строкой в бухгалтерском балансе по строке 12102 «Запасы, в том числе Готовая продукция».
- НДС соответствующий строительству отражается отдельной строкой в бухгалтерском балансе по строке 12103 «Запасы, в том числе НДС при строительстве объекта».
- Суммы уплаченных авансов (предварительной оплаты) в связи с приобретением запасов в том числе материалов, запчастей, спецодежды, готовой продукции и "Строительство многоквартирных домов МКД" отражаются в бухгалтерском балансе в разд. II «Оборотные активы» раздел «Запасы, в том числе авансы»
- «Запасы, в том числе авансы» в аналитике видов авансов отражаются в Пояснениях
- Остатки по специальным счетам в части проектного финансирования отражаются отдельной строкой в бухгалтерском балансе по строке 12501 «Денежные средства, в том числе проектное финансирование».
- Финансовые вложения (как краткосрочные строка 1240, так и долгосрочные строка 1170), Дебиторская задолженность и Кредиторская задолженность по элементам раскрывается обособлено в Пояснениях, если она превышает 10% от общей дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность», и 1520 «Кредиторская задолженность»
- Остатки по полученным займам и кредитам, а именно в долгосрочные кредиты и займы отражаются отдельной строкой в бухгалтерском балансе по строке 14101 «Заемные средства в том кредиты» и 14102 «Заемные средства в

том займы» если они составляют более 10% от строки 1410 «Заемные средства».

Остальная информация, требующая детализации по уровню существенности а именно более 10% от минимальных показателей Баланса и ОФР, раскрывается в Пояснениях к Балансу и ОФР.

Показатели в Пояснениях раскрываются в той последовательности, как они идут в самих формах.

Общество по формату формирует табличные и текстовые Пояснения.

Качественные показатели предусмотренные УП Общества раскрываются в Пояснениях.

Прочие существенные, как количественные, так и качественные показатели бухгалтерской отчетности раскрываются в Пояснениях на основании обоснованного профсуждения.

Если значение показателя за аналогичный период года, предшествующий отчетному, несопоставимо со значением этого же показателя за отчетный период, то первое значение подлежит корректировке в соответствии с правилами, установленными ФСБУ(ПБУ).

Информация о каждой существенной корректировке раскрывается Обществом в Пояснениях с указанием причин, вызвавших эту корректировку.

8. Информация для обеспечения сопоставимости данных

8.1. Изменения вступительных остатков отчетности

Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса за предшествующий год в соответствии с ФСБУ 4/2023 не применимы к Обществу, т.к. Общество осуществляет деятельность с 13.08.2024 года и обороты за 2024 год практически отсутствовали.

Изменение учетной политики в отношении инвентаризации также не повлекли корректировок вступительных остатков бухгалтерской (финансовой) отчетности.

9. Изменения учетной политики

В учетной политике Общества, утвержденной приказом от 31.12.2024 года на текущий отчетный год учтены изменения, обусловленные вступлением в силу нового федерального стандарта бухгалтерского учета, обязательного к применению с 2025 года – ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" утв. Приказом Минфина России от 13 января 2023 г. № 4н, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность» утв. Приказом Минфина России от 4 октября 2023 г. № 157н.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде 2025 года не вносились.

10. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

10.1 Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)

За отчетный период переоценка нематериальных активов (НМА) Обществом не производилась.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования в отчетном периоде отсутствовали.

На конец отчетного периода была проведена оценка НМА на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде информация по строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса включает следующие данные :

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.	
	На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)
Остаточная стоимость объектов НМА	292	162
Итого	292	162

Более подробно информация по НМА раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

- 1.1. Наличие и движение нематериальных активов
- 1.2. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы
- 1.3. Капитальные вложения в нематериальные активы

10.2 Основные средства (ст. 1150 Баланса)

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.	
	На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)
Остаточная стоимость объектов основных средств	420	615
Капитальные вложения в объекты основных средств	154	0
Итого	574	615

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств и прав пользования активами на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

На конец отчетного периода была проведена оценка капитальных вложений на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

Общество арендует у ИП Семенкова Елена Валентиновна по Договору аренды Договор аренды № 30/05/25-3 от 30.05.2025 часть нежилого помещения для офиса.

Обществом в отчетном году не было понесено затрат на улучшение предметов аренды и затрат на приведение предметов аренды в состояние, пригодное к использованию в запланированных целях.

Ограничения пользования Обществом предметов аренды, обусловленные договорами аренды, отсутствуют.

Недвижимое имущество в процессе регистрации (оформления прав на недвижимое имущество) отсутствует.

Более подробно информация по ОС раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

- 2.1. Наличие и движение основных средств
- 2.2. Амортизируемые и неамортизированные основные средства

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

10.3 Запасы (ст. 1210 Баланса)

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже:

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства	Планируемая стоимость строительства, тыс.руб.	Сумма затрат, тыс. руб.
			На 31.12.2025(отчетный)
МЖК «Авиатор»	15.05.2028	1 035 945	548 518
ЖК «Ворошиловский»	31.12.2029	1 579 760	341 534
Итого Строительство МЖД		2 615 705	890 052

Движение основных показателей НЗС Общества представлены в таблице

	Сальдо на 31.12.2025
Запасы	
1. Строительство МЖД (тыс,руб.). в т.ч.:	1 100 819
• Строительство МЖД	890 052
• Аванс генподрядчику	150 344
• НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством	59 930
• Материалы	142
• Расходы будущих периодов	351

По строке «Запасы» Обществом учтены «Авансы на строительство» – 150 344 тыс. руб. и НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством в сумме -59 930 тыс. рублей.

Общество не имеет запасов, в отношении которых имеются иные ограничения имущественных прав.

Более подробно информация по Запасам раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

3.1. Наличие и движение запасов

10.5 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету,

однако на отчетную дату у Общества накапливается НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством и он отражен в стоимости стройки (строка 1210 Баланса).

10.6 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

На 31.12.2025 года Дебиторская задолженность составляет 1 896 тыс. рублей, в том числе:

Наименование счета/ т.р.	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	3 583	
60«Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	3 210	3 845
68 счет " Расчеты с бюджетом"	109	7
71 счет «Расчеты с подотчетным лицом»		272
76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"	268 745	0
76 «Расходы будущих периодов»	54	174
Итого Раздел Дебиторская задолженность строка 1230	275 701	4 298

Основная сумма Дебиторской задолженности в сумме 268 745 тыс. рублей возникла в связи с передачей квартир дольщикам, но раскрытие эскроу-счетов в 2025 г. не было.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена и оформлена в соответствии с требованиями законодательства РФ инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами в ходе которой проверено и документально подтверждено наличие, состояние и оценка активов и обязательств. Сальдо расчетов на 31.12.2025 года подтверждено актами сверки.

Дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности отсутствует. Просроченная и нереальная к взысканию дебиторская задолженность на 31.12.2025 года отсутствует.

Более подробно информация по Дебиторской Задолженности раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

10.7 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов у Общества учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Расчетные счета	28	44
Итого	28	44
Взаимоувязано с показателями Отчета о движении денежных средств:		
Остаток на начало года (стр. 4450)	44	0
Остаток на конец года (стр. 4500)	28	44

Размещение денежных средств на депозитных счетах в 2025 году не имело место. Остатки денежных средств на депозитных счетах на конец периода отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025 отсутствуют недоступные для использования Обществом денежные средства.

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств».

10.8 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10,0 тыс. рублей. Уставный капитал на 31.12.2025 года оплачен полностью. Величина уставного капитала соответствует сумме, определенной в уставе Общества.

Величина уставного капитала в 2025 году не менялась.

Сведения об участниках Общества, долях участия:

Наименование	Сумма и доля участия*			
	на 31.12.2025		на 31.12.2024	
	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.
Семенов Вячеслав Сергеевич	100	10	100	10

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году прибыль составила – 61 702 тыс. руб., в предыдущем году прибыль составила 89 тыс. руб. Чистые активы Общества составляют 61 784 тыс. рублей.

10.9 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Сумма, тыс. руб.	
		На 31.12.2025	На 31.12.2024
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:		969 778	61 361
Кредиты банков		823 000	0
В том числе:			
ПАО ВТБ БАНК	руб.	823 000	0
Займы организаций		146 638	61 221
в том числе:			
ООО "Дорстройинвест"	руб.	136 545	55 518
ООО "МК "СПЕЦПРОМСЕРВИС"	руб.	10 000	5 703
ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 1»	руб.	93	0
Прочие заемные средства		140	140
в том числе:			
Семенов Вячеслав Сергеевич	руб.	140	140
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:		1 942	232
Проценты по займам	руб.	1 942	232
Итого		971 720	61 593

В 2025 году Общество получало долгосрочные займы от юридических лиц.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода	Обороты за период	Сальдо на конец периода
--------------------------	--------------------------	-------------------	-------------------------

Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
67		61 593 460,22	259 764,11	910 385 849,52		971 719 545,63
67.01 Долгосрочные кредиты				823 000 000,00		823 000 000,00
БАНК ВТБ (ПАО)				823 000 000,00		823 000 000,00
67.02 Проценты по долгосрочным кредитам			242 465,75	242 465,75		
БАНК ВТБ (ПАО)			242 465,75	242 465,75		
67.03, Долгосрочные займы		61 361 000,00	17 000,00	85 433 500,00		146 777 500,00
ДОРСТРОЙИНВЕСТ ООО		55 518 000,00		81 026 500,00		136 544 500,00
МК СПЕЦПРОМСЕРВИС ООО		5 703 000,00		4 297 000,00		10 000 000,00
Семенов В. С.		140 000,00				140 000,00
СЗ ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ I ООО			17 000,00	110 000,00		93 000,00
67.04, Проценты по долгосрочным займам		232 460,22	298,36	1 709 883,77		1 942 045,63
ДОРСТРОЙИНВЕСТ ООО		168 545,52		1 599 397,54		1 767 943,06
МК СПЕЦПРОМСЕРВИС ООО		61 862,45		107 526,10		169 388,55
Семенов В. С.		2 052,25		2 100,02		4 152,27
СЗ ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ I ООО			298,36	860,11		561,75
Итого		61 593 460,22	259 764,11	910 385 849,52		971 719 545,63

Более подробно информация по Обязательствам раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

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

10.10 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской (финансовой) отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	342 805	53 201
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	67
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	900	279
Расчеты с персоналом по оплате труда	67	
Расчеты с подотчетными лицами	128	
Итого	343 900	53 547

Просроченная и нереальная кредиторская задолженность на 31.12.2025 г. отсутствует.

Основная доля кредиторской задолженности приходится на статью расчеты с поставщиками и подрядчиками. Это связано с текущей задолженностью, предельный срок оплаты которой еще не наступил.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена и оформлена в соответствии с требованиями законодательства РФ инвентаризация расчетов с

покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами в ходе которой проверено и документально подтверждено наличие, состояние и оценка активов и обязательств. Сальдо расчетов на 31.12.2025 года подтверждено актами сверки.

Более подробно информация по Обязательствам раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

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

11.Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

11.1.Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) и вело реализацию следующих проектов

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
Строительство жилого комплекса индивидуальных коттеджных домов «Ворошиловский» по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, ул. Рабковская и ул. Каменная		31.12.2029	продолжается реализация проекта
Многоквартирный жилой комплекс «Авиатор» по адресу: РФ, ЛНР, г.Луганск, городок Острая Могила (возле дома №158 и №157) Этап 1	№ 4 от 31.05.2024г. выдано Администрацией городского округа муниципальное образование городской округ Луганск Луганской Народной Республики	16.01.2026	Введен в эксплуатацию
Многоквартирный жилой комплекс «Авиатор» по адресу: РФ, ЛНР, г.Луганск, городок Острая Могила (возле дома №158 и №157) Этап 2	№ 4 от 31.05.2024г. выдано Администрацией городского округа муниципальное образование городской округ Луганск Луганской Народной Республики	16.08.2026	продолжается реализация проекта
Многоквартирный жилой комплекс «Авиатор» по адресу: РФ, ЛНР, г.Луганск, городок Острая Могила (возле дома №158 и №157) Этап 3	№ 4 от 31.05.2024г. выдано Администрацией городского округа муниципальное образование городской округ Луганск Луганской Народной Республики	16.03.2027	продолжается реализация проекта
Многоквартирный жилой комплекс «Авиатор» по адресу: РФ, ЛНР, г.Луганск, городок Острая Могила (возле дома №158 и №157) Этап 4	№ 4 от 31.05.2024г. выдано Администрацией городского округа муниципальное образование городской округ Луганск Луганской Народной Республики	16.10.2027	продолжается реализация проекта
Многоквартирный жилой комплекс «Авиатор» по адресу: РФ, ЛНР, г.Луганск, городок Острая Могила (возле дома №158 и №157) Этап 5	№ 4 от 31.05.2024г. выдано Администрацией городского округа муниципальное образование городской округ Луганск Луганской Народной Республики	16.05.2028	продолжается реализация проекта

Для финансирования строительства объекта недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Не проданные на момент завершения строительства объекта недвижимости помещения продаются по договорам купли-продажи.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекало целевые кредитные средства. Информация о движении заемных обязательств Общества раскрыта в пункте 10.9 Пояснений.

Обществом было завершено долевое строительство и получено разрешение на ввод в эксплуатацию подъезда № 5 ЖК «Авиатор». На 31.12.2025 г. Обществом определен финансовый результат в отношении данного объекта недвижимости.

11.2. Доходы от обычных видов деятельности

В отчетном периоде Общество оказывало услуги по выполнению функций технического заказчика. Общество на 31.12.2025 г. является членом Ассоциация «Союз Строителей Луганска» с регистрационным номером № 109.

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности приведена ниже:

Вид дохода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Финансовый результат от долевого строительства- экономия застройщика по объекту ЖК «Авиатор» 5 подъезд	67 023	0
2. Услуги ТехЗаказчика	2 861	0
Итого	69 884	0

11.3. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена ниже

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Себестоимость продаж в том числе:	5 617	0
2. Коммерческие расходы	0	0

3. Управленческие расходы	0	0
Итого расходы по обычным видам деятельности	5 617	0
Итого прибыль 2200	64 267	0

В себестоимость продаж включены расходы по деятельности Технического Заказчика в сумме 5617 тыс. рублей.

11.4. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже:

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие доходы	133	250
Итого прочие доходы	133	250

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к уплате	1 710	0
Прочие расходы	988	111
Итого прочие расходы	2 698	111

Строка 2300 "Прибыль до налогообложения" за 2025 год составил: 61 702 тыс. рублей.

Строка 2411 "Текущий налог на прибыль" - 0 тыс. рублей.

Строка 2412 "Отложенный налог на прибыль" за 2025 год составила: 0 тыс. рублей.

Строка 2400 "Чистая прибыль" за 2024 год составила: 61 702 тыс. рублей.

В ОДДС денежные потоки Общества от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки Общества от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки Общества от операций, связанных с привлечением финансирования на долговой или долевого основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

12. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

В ОДДС денежные потоки Общества от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций, составили за 2025 год – поступление 273 тыс. рублей, платежи - 908706 рублей.

Денежные потоки Общества от операций, связанных с привлечением финансирования на долговой или долевого основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций- поступление 908 434 тыс. рублей, платежи -17 рублей.

Денежные потоки Общества со связанными сторонами отсутствуют, кроме займов.

13.Связанные стороны

13.1.Перечень связанных сторон

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

- Участник Общества на 31.12.2025;
- Управленческий персонал (Директор).
- Аффилированные лица

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) Общества является единственный участник Общества Семенов Вячеслав Сергеевич.

В отчетном периоде расчеты с бенефициарами осуществлялись только в рамках договоров займов.

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже В отчетном периоде изменений в составе связанных сторон не было.

Наименование	Доля в УК, %	Вид деятельности
<i>Семенов Вячеслав Сергеевич</i>	<i>100</i>	<i>Единственный участник Общества</i>
<i>ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 1 "</i>		<i>генеральный директор, учредитель; находится по одному адресу</i>
<i>ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 2 "</i>		<i>генеральный директор, учредитель; находится по одному адресу</i>
<i>ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 3 "</i>		<i>генеральный директор, учредитель; находится по одному адресу</i>
<i>ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 4 "</i>		<i>генеральный директор, учредитель; находится по одному адресу</i>
<i>ООО "МК "СПЕЦПРОМСЕРВИС"</i>		<i>директор, учредитель;</i>
<i>ООО «ДОРСТРОЙИНВЕСТ»</i>		<i>директор, учредитель;</i>
<i>ООО "НОВЫЕ ДОРОГИ"</i>		<i>директор, учредитель;</i>

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета и кассу предприятия. Заем полученный от связанных сторон предоставлен на коммерческих условиях.

13.2.Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице ниже (без учета НДС):

Вид операции	Наименование связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Приобретение продукции, работ, услуг	ИТОГО	976 687	76 056
	ООО "МК "СПЕЦПРОМСЕРВИС"	976 687	76 056

Вид операции	Наименование связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Возврат выданных займов	ИТОГО	17	0
	ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ "	17	0
Получение займов	ИТОГО	85 434	61 361
	ООО "Дорстройинвест"	81 027	55 518
	ООО "МК "СПЕЦПРОМСЕРВИС"	4 297	5 703
	ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 1"	110	0
	Семенов Вячеслав Сергеевич		140
Начисление процентов по полученным займам	ИТОГО	1 710	250
	Семенов Вячеслав Сергеевич	2	0
	ООО "Дорстройинвест"	1 599	186
	ООО "МК "СПЕЦПРОМСЕРВИС"	108	62
	ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ1 "	1	0
	Семенов Вячеслав Сергеевич		2
Возврат полученных займов	ИТОГО	17	0
	ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ1 "	17	0
Предоставление услуг технического заказчика	ИТОГО	3 433	0
	ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ1 "	3 200	0
	ООО "СЗ "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 2"	233	0

13.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимается генеральный директор. В отчетном году Общество выплатило генеральному директору :

Виды выплат	Сумма (тыс. руб.)
Краткосрочные вознаграждения:	
оплата труда -оклад	760
налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и фонды	65
Итого:	825

Долгосрочных вознаграждений нет. Заемные средства основному управленческому персоналу в 2024 и 2025 годах не предоставлялись.

14. Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже:

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.
	На 31.12.2025 (отчетный)
Поступило средств на счета эскроу	1 076 615
Итого	1 076 615

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов

эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (0):

Объект строительства	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
Многоквартирный жилой комплекс «Авиатор» по адресу: РФ, ЛНР, г.Луганск, городок Острая Могила (возле дома №158 и №157)	1 076 615
Итого	1 076 615

Более подробно информация по Обязательствам раскрыта в табличных Пояснениях со следующими номерами:

6. Обеспечение обязательств.

15.Условные активы и условные обязательства

Условные обязательства и условные активы, которые могут существенно повлиять на оценку финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

16.Судебные дела и арбитражи

По состоянию на 31.12.2025 года судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

В настоящее время нет существующих претензий или исков к Обществу.

17.Управление рисками

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Отраслевые риски

Основные отраслевые риски Общества связаны с возможным ухудшением ситуации в целом в стране и как следствие снижение спроса по жилью и помещениям.

Общество предпринимает все необходимые действия для минимизации указанных рисков. Проводится постоянный анализ, мониторинг и прогнозирование динамики цен, реализуется политика в области трейдинга (заключение долгосрочных контрактов).

Финансовые риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общество возникают следующие финансовые риски:

- неблагоприятное изменение валютных курсов;
- риск роста процентных ставок.

Вследствие возможного ухудшения конъюнктуры денежных рынков, Общество подвержено рискам неблагоприятного изменения процентных ставок по кредитным обязательствам с плавающей процентной ставкой. При этом вероятность возникновения процентного риска оценивается на текущий момент как невысокая в условиях улучшения макроэкономической ситуации и проведения взвешенной денежно-кредитной политики в Российской Федерации, а также постепенного выхода мировой экономики из кризиса.

Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства
- возможное ужесточение требований законодательства в области или изменение практики их применения;
- изменение судебной практики.

Налоговые риски

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть влияние на настоящую годовую бухгалтерскую отчетность.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

18.События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют. Отсутствуют факты обнаружения после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые могут привести к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.

В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества, крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

19.Условия продолжения деятельности в будущем

По результатам 2025 года Общество получило прибыль в размере 61 701 тыс. руб., по результатам 2024 года получена прибыль в размере 89 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 собственный капитал Общества составлял 92 тыс. руб. , по состоянию на 31.12.2025 собственный капитал составлял 61 794 тыс. руб.

Общество не имеет намерений продажи либо закрытия никакой существенной части финансово-хозяйственной деятельности.

Учетная и налоговая политики Общества сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая годовую бухгалтерскую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и

необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у Общества будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

Руководство на текущий момент учло широкий спектр факторов, таких как: текущая и ожидаемая прибыльность, графики погашения долга и потенциальные источники замещения финансирования, а также способность продолжать привлекать клиентов и оказывать услуги по строительству объектов.

В ходе оценки руководство не установило, что располагает информацией о существенной неопределенности в отношении событий или условий, которые могут вызвать серьезные сомнения в способности предприятия непрерывно осуществлять свою деятельность в дальнейшем.

Руководство не пришло к выводу, что предприятие может быть ликвидировано - допущение о непрерывности деятельности считают уместным.

Существенная неопределенность в отношении способности предприятия продолжать свою деятельность не существует, и как следствие предприятие не включает информацию о непрерывности деятельности в примечания к своей финансовой отчетности.

Общество будет продолжать свою деятельность и выполнять свои обязательства в обозримом будущем. У руководства Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидировать Общество или прекратить ее деятельность в обозримом будущем.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

20. Условные факты хозяйственной деятельности

Ввиду наличия в российском хозяйственном и налоговом законодательстве норм, допускающих неоднозначное толкование, а также в связи с тем, что это законодательство претерпевает частые изменения, руководство Общества допускает, что оценка тех или иных фактов хозяйственной деятельности может не совпадать с интерпретацией этих фактов налоговыми и иными контролирующими органами.

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменению результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с п.28 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) подробная информация о таких операциях в отчете не раскрывается.

**Генеральный директор
ООО «СЗ «Жилстройинвест»**



Семенов В.С.

«31» марта 2026 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года		поступило		списано		переклассифицировано	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	162	-	162	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	162	-	-	-	-	-
в том числе:									
Программы ЗВМ	За 2025 г.	162	-	162	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	162	-	-	-	-	-

1.2. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	162	-
в том числе:			
Программы ЗВМ	-	162	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
в том числе:			
Программы ЗВМ	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

1.3. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года		затраты		обесценение		принято к учету в качестве нематериальных активов	
		фактические затраты	накопленное обесценение					фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	162	-	-	(162)	-	-
в том числе:									
Программы ЗВМ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	162	-	-	(162)	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	160	-	-	(160)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Программы ЗВМ	За 2025 г.	-	-	160	-	-	(160)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

2.1. ПЛЮСЫ И ДВИЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ												
Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода						
		На начало года		поступило	списано		переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	659	(44)	(41)	-	-	(154)	-	-	-	618	(198)
	За 2024 г.	-	-	659	-	-	(44)	-	-	-	659	(44)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	659	(44)	(41)	-	-	(154)	-	-	-	618	(198)
	За 2024 г.	-	-	659	-	-	(44)	-	-	-	659	(44)

2.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	420	615	-
в том числе:			
Машины и оборудование (кроме офисного)	420	615	-

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период				Изменения за период				На конец периода	
		На начало года		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	154	-	-	-	154	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	659	-	-	(659)	-	-	-	-
в том числе:											
Оборудование (объекты основных средств)	За 2025 г.	-	-	154	-	-	-	154	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	659	-	-	(659)	-	-	-	-

3.1. Наличие и движение запасов

3.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

4. Дебиторская задолженность

4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			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				
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	4 298	-	423 466	-	(1 846)	-	-	-	426 045	-	
	3а 2024 г.	73	-	4 298	-	(73)	-	-	-	4 298	-	
в том числе:												
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	3 845	-	151 028	-	(1 319)	-	-	-	153 554	-	
	3а 2024 г.	73	-	3 845	-	(73)	-	-	-	3 845	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	3 583	-	-	-	-	-	3 583	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	268 745	-	-	-	-	-	268 745	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	5	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	5	-	-	-	-	-	5	-	
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	109	-	-	-	-	-	109	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	272	-	-	-	(400)	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	272	-	-	-	-	-	272	-	
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	174	-	-	-	(121)	-	-	-	54	-	
	3а 2024 г.	-	-	174	-	-	-	-	-	174	-	
Итого	3а 2025 г.	4298	-	423466	-	(1 846)	-	-	-	426 045	-	
	3а 2024 г.	73	-	4298	-	(73)	-	-	-	4 298	-	

5. Обязательства

5.1. 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)					переклассифици- ровано	На конец периода
			поступило		списано				
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	61 361 70	908 417 61 291	- -	- -	- -	- -	- -	969 778 61 361
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	823 000 -	- -	- -	- -	- -	- -	823 000 -
Долгосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	61 361 70	85 417 61 291	- -	- -	- -	- -	- -	146 778 61 361
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	53 779 -	313 064 53 779	729 -	(21 458) -	- -	- -	- -	345 842 53 779
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	53 201 -	310 167 53 201	729 -	(21 293) -	- -	- -	- -	342 805 53 201
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	67 -	- 67	- -	(67) -	- -	- -	- -	- 67
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	232 -	1 710 232	- -	- -	- -	- -	- -	1 942 232
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	50 -	5 50	- -	(50) -	- -	- -	- -	5 50
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г. 3а 2024 г.	47 -	519 47	- -	- -	- -	- -	- -	566 47
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г. 3а 2024 г.	48 -	- 48	- -	(48) -	- -	- -	- -	- 48
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г. 3а 2024 г.	134 -	196 134	- -	- -	- -	- -	- -	330 134
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	67 -	- -	- -	- -	- -	- -	67 -
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	400 -	- -	- -	- -	- -	- -	128 -
Итого	3а 2025 г. 3а 2024 г.	115 140 70	1 221 481 115 070	729 -	(21 458) -	- -	- -	X X	1 315 620 115 140

6. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	(804 883)	(483 222)	-
в том числе:			
Прочее за Метасёва Александра Николаевна	(6 078)	(6 078)	-
Эминов Максим Самед Оглы	(4 315)	-	-
Бездетко Диана Руслановна	(4 315)	-	-
Жерновой Данил Александрович	(4 315)	-	-
Смирнов Алексей Викторович	(4 315)	-	-
Зиманов Константин Алексеевич	(4 315)	(4 315)	-
Сушков Никита Сергеевич	(4 315)	(4 315)	-
Мальцев Роман Владимирович	(4 315)	(4 315)	-
Капля Татьяна Сергеевна	(4 315)	(4 315)	-
Шарая Анна Владимировна	(4 315)	(4 315)	-
Зайцев Игорь Сергеевич	(4 315)	(4 315)	-
Коваленко Елена Сергеевна	(4 315)	(4 315)	-
Коврижкин Александр Леонидович	(4 315)	(4 315)	-
Сулчакова Елена Александровна	(4 315)	(4 315)	-
Тарабарин Олег Сергеевич	(4 315)	(4 315)	-
Коновальчик Станислав Александрович	(4 332)	-	-
Коршиков Иван Андреевич	(4 332)	-	-
Колениченко Наталья Владимировна	(4 332)	-	-
Гусарев Галина Сергеевна	(4 332)	-	-
Федяшкин Артем Николаевич	(4 332)	-	-
Левченко Светлана Николаевна	(4 332)	(4 332)	-
Барсегян Роберт Аршалуйсович	(4 332)	(4 332)	-
Меньщиков Федор Викторович	(4 332)	(4 332)	-
Ершова Яна Павловна	(4 332)	(4 332)	-
Москаленко Карина Павловна	(4 332)	(4 332)	-
Соколова Юлия Сергеевна	(4 332)	(4 332)	-
Вишнев Павел Александрович	(4 332)	(4 332)	-
Горенко Александр Сергеевич	(4 332)	(4 332)	-

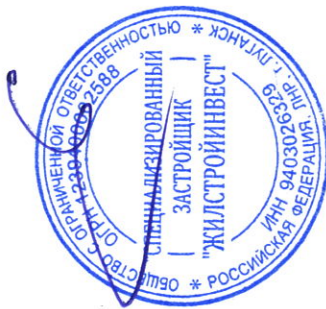
Панченко Евгений Александрович	(4 332)		
Слепцов Николай Николаевич	(4 332)		
Грицай Руслан Владимирович	(4 332)		
Головакова Татьяна Дмитриевна	(4 332)		
Кулышан Юрий Николаевич	(4 511)		
Романенко Дарья Витальевна	(4 511)		
Богданов Владимир Валерьевич	(4 511)		
Шопалова Татьяна Николаевна	(4 511)		
Гринчук Сергей Яковлевич	(4 511)		
Ковтун Даниил Владимирович	(4 511)		
Ленивенко Александр Васильевич	(4 511)		
Ткаченко Юрий Владимирович	(4 511)		
Шишкин Дмитрий Николаевич	(4 511)		
Марковская Елена Альбертовна	(4 511)		
Кислая Елена Владимировна	(4 511)		
Богаткин Александр Александрович	(4 511)		
Фокин Андрей Михайлович, Фокина Светлана Александровна	(4 511)		
Михайлина Диана Александровна	(4 529)		
Мельченко Елена Геннадьевна	(4 529)		
Грисенко Анна Юрьевна	(4 529)		
Моисеенко Антон Владимирович	(4 529)		
Стародворова Валерия Романовна	(4 529)		
Буланая Юлия Анатольевна	(4 529)		
Фербер Никита Сергеевич	(4 529)		
Носков Иван Александрович	(4 529)		
Фомин Владимир Борисович	(4 529)		
Еременко Евгений Александрович	(4 529)		
Игнатченко Наталья Николаевна	(6 078)		
Стариков Станислав Юрьевич	(6 078)		
Журавлев Евгений Владимирович	(6 078)		
Казьмин Григорий Станиславович	(6 078)		
Чеботарев Андрей Александрович	(6 078)		
Мишуткин Артем Вячеславович	(6 078)		

Звягинцев Максим Вячеславович	(6 078)	(6 078)	-
Коцур Ирина Павловна	(6 078)	(6 078)	-
Зеленский Алексей Васильевич	(6 078)	(6 078)	-
Темникова Кристина Александровна	(6 078)	(6 078)	-
Борзунова Юлия Викторовна	(6 078)	(6 078)	-
Рубцова Наталья Владимировна	(6 078)	(6 078)	-
Шульга Роман Сергеевич	(6 078)	(6 078)	-
Головков Дмитрий Борисович	(6 078)	(6 078)	-
Голобородько Алексей Олегович	(6 078)	(6 078)	-
Вишторская Оксана Александровна	(6 078)	(6 078)	-
Головченко Евгений Александрович	(6 078)	(6 078)	-
Сухаревский Владислав Михайлович	(6 078)	(6 078)	-
Кельмина Елена Давыдовна	(6 078)	(6 078)	-
Клепаков Павел Сергеевич	(6 078)	(6 078)	-
Камышева Екатерина Юрьевна	(6 078)	(6 078)	-
Дегтярев Александр Николаевич	(6 078)	(6 078)	-
Ткач Роман Иванович	(6 078)	(6 078)	-
Бугаева Алла Леонидовна	(6 368)	(6 368)	-
Зотова Светлана Леонидовна	(6 368)	(6 368)	-
Рязанцев Владимир Яковлевич	(6 368)	(6 368)	-
Саркисян Меружан Эдуардович	(6 819)	(6 819)	-
Бирюкова Марина Сергеевна	(6 819)	(6 819)	-
Брюхина Наталья Геннадьевна	(6 819)	(6 819)	-
Кучугурный Максим Владимирович	(6 819)	(6 819)	-
Спицак Максим Андреевич	(6 819)	(6 819)	-
Бувапец Денис Викторович	(6 819)	(6 819)	-
Недожогина Виктория Александровна	(6 819)	(6 819)	-
Сергейчук Денис Александрович	(6 819)	(6 819)	-
Литвиненко Елена Михайловна	(6 819)	(6 819)	-
Рыбалко Сергей Павлович	(6 819)	(6 819)	-
Божко Инна Александровна	(6 819)	(6 819)	-
Сойтнев Павел Викторович	(6 819)	(6 819)	-
Семенова Елена Валентиновна	(6 819)	(6 819)	-
Шатапов Алексей Павлович	(6 819)	(6 819)	-

Афанасьев Николай Викторович		(6 819)	(6 819)	-
Мусаева Эвелина Касимовна		(6 819)	(6 819)	-
Бабенко Александр Сергеевич		(6 819)	(6 819)	-
Колесников Сергей Андреевич		(6 819)	(6 819)	-
Черняев Максим Васильевич		(6 819)	(6 819)	-
Капчук Андрей Владимирович		(6 819)	(6 819)	-
Беликова Марина Николаевна		(6 819)	(6 819)	-
Герасимов Алексей Викторович		(6 819)	(6 819)	-
Фоменко Ирина Сергеевна, Фоменко Павел Викторович		(6 819)	(6 819)	-
Хаустова Ольга Геннадьевна		(6 819)	(6 819)	-
Дамаскина Марина Сергеевна		(7 143)	-	-
Карпова Мария Дмитриевна		(7 143)	-	-
Заболотная Светлана Александровна		(7 143)	-	-
Терешкин Артур Романович		(7 230)	(7 230)	-
Косякова Ольга Александровна		(7 575)	-	-
Башинская Олеся Николаевна		(7 575)	-	-
Пыхтин Сергей Владимирович		(8 292)	-	-
Поваляев Эдуард Андреевич		(8 292)	(8 292)	-
Загайный Александр Сергеевич		(8 292)	(8 292)	-
Кириченко Андрей Валериевич		(8 292)	(8 292)	-
Нестеренко Ольга Олеговна		(8 292)	(8 292)	-
Кухарева Дарья Александровна		(8 292)	(8 292)	-
Филиппченко Филипп Викторович		(8 292)	(8 292)	-
Сорочинская Екатерина Александровна		(8 292)	(8 292)	-
Кудрявцева Елена Александровна		(8 292)	(8 292)	-
Евсюков Сергей Сергеевич		(8 292)	(8 292)	-
Климчук Ольга Валериевна		(8 292)	(8 292)	-
Гордийчук Екатерина и Максим		(8 292)	(8 292)	-
Хабарова Алина Витальевна		(8 292)	(8 292)	-
Нецветаев Алексей Андреевич		(8 292)	(8 292)	-
Зименко Петр Алексеевич		(8 707)	-	-
Чайчук Юрий Александрович		(8 707)	-	-
Затулеев Дмитрий Александрович		(8 707)	-	-
Чистяков Виталий Геннадьевич		(8 707)	-	-

Петлева Екатерина Викторовна	(8 707)	-	-
Ковалева Анастасия Андреевна	(8 707)	-	-
Вороницкий Вячеслав Викторович	(8 707)	-	-
Надёжкина Марина Васильевна	(8 707)	-	-
Кулин Александр Михайлович	(8 707)	-	-
Выданные - всего	-	-	-

Генеральный директор
ООО «СЗ «Жилстройинвест»»



Семенков В.С.
«31» марта 2026 г.