



308014, Белгородская область, г.о. город Белгород, г. Белгород, ул. Николая Чумичова, д. 122

Аудиторское заключение

независимого аудитора о результатах проверки

бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ»

за 2025 г.

2026 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимого аудитора
Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ» (ОГРН 1239100004989), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2025 год и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ» (ОГРН 1239100004989) по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, 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 годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ» по состоянию на 31.12.2024 года и за 2024 год был проведен предшествующим аудитором, чье аудиторское заключение от 07.03.2025 года содержало немодифицированное мнение об указанной отчетности.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской

отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор над процессом подготовки указанной годовой бухгалтерской отчетности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая 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 годовой 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 годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой 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 годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Генеральный директор, руководитель
задания по аудиту, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение (ОРНЗ 20506000162)



Базанова Наталья Юрьевна

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью аудиторская фирма «Стандарт»,
ОГРН 1253100006015. 308014, Белгородская область, г.о. город Белгород, г. Белгород,
ул. Николая Чумичова, д. 122.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12506120234.

19 марта 2026 г.

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУРОРТНЫЙ

Организация: КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ по ОКПО 97938204

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 9110031960

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ 12300

Форма собственности Частная собственность по ОКФС 16

Адрес в пределах места нахождения
298530, Республика Крым, м.о. Алушта, п Семидворье, пер Пограничный, дом 6, помещение 8Н

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО АФ "СТАНДАРТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации ИНН 3100046981

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации ОГРН 1253100006015

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание учредителей

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУРОРТНЫЙ

Организация: КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ по ОКПО 97938204

Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ 384

Форма по ОКУД 0710001

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
2.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Основные средства	1150	33 457	6 975	8 997
	в том числе:				
2.2	Основные средства, пригодные к использованию		621	95	-
2.3	Права пользования активами		8 284	6 880	8 997
2.4	Иные незавершенные капитальные вложения		24 552	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	13 337	2 338	255
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	46 794	9 313	9 252
	II. Оборотные активы				
2.5	Запасы	1210	983 290	56 671	11 476
	в том числе:				
	Земельные участки под доленое строительство		96 977	-	-
	Затраты на строительство объекта долевого участия		794 645	56 538	11 440

	Затраты заказчика-застройщика		91 668	133	36
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
2.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	152 631	48	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		143	24	-
	НДС по приобретенным МПЗ		27	24	-
	НДС по приобретенным услугам		152 461	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
2.7	Дебиторская задолженность	1230	363 725	25 964	7 028
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		361 418	21 894	2 440
	Расчеты по налогам и сборам		94	-	-
	Сальдо по ЕНС		440	101	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	3 969	4 588
	Расходы будущих периодов		1 773	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
2.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	633	138	649
	в том числе:				
	Расчетные счета		633	138	649
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 500 279	82 821	19 153
	БАЛАНС	1600	1 547 073	92 134	28 405

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
2.10	Уставный капитал	1310	15	15	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	(32 822)	(4 888)	(214)
	Итого по разделу III	1300	(32 807)	(4 873)	(204)
	IV. Долгосрочные обязательства				
2.11	Заемные средства	1410	1 433 105	75 041	16 654
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		1 406 339	7 990	-
	Долгосрочные займы		26 766	67 051	16 654
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 304	1 003	456
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 435 409	76 044	17 110
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
2.7	Кредиторская задолженность	1520	136 244	12 409	1 943
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		135 707	825	138
	Расчеты по налогам и сборам		99	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		438	99	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	11 485	1 805
2.12	Обязательство по аренде	1520	5 519	8 212	9 556
2.13	Оценочные обязательства	1540	2 708	342	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	144 471	20 963	11 499
	БАЛАНС	1700	1 547 073	92 134	28 405

Генеральный директор
(наименование должности)

Смирнова Юлия Францевна
(расшифровка подписи)

5 марта 2026 г.



Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУРОРТНЫЙ
Организация: КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2025
97938204		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
2.16	Выручка	2110	-	-
2.17	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
2.17	Управленческие расходы	2220	(35 829)	(5 835)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(35 829)	(5 835)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
2.16	Прочие доходы	2340	66	8
2.17	Прочие расходы	2350	(1 869)	(383)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(485)	(87)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(37 632)	(6 210)
	Налог на прибыль организаций	2410	9 698	1 536
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	9 698	1 536
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(27 934)	(4 674)

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	(27 934)	(4 674)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

Смирнова Юлия Францевна
(расшифровка подписи)

5 марта 2026 г.



Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды		
Форма по ОКУД	0710004	
Отчетная дата	31	12
(число, месяц, год)	2025	
по ОКПО	97938204	
по ОКЕИ	384	

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУРОРТНЫЙ
Организация: КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ"
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	(214)	(204)
Корректировка в связи с:									
изменением учетной политики		3110	-	-	-	-	-	-	-
исправлением ошибок		3120	-	-	-	-	-	-	-
На 31 декабря 2023 г. после корректировки		3101	10	-	-	-	-	(214)	(204)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность по акционерам 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	-	-	-	-	-	(4 674)	(4 674)
	Пересценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	5	-	-	-	-	-	5
	Реструктуризация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	15	-	-	-	-	(4 888)	(4 873)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	15	-	-	-	-	(4 888)	(4 873)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	15	-	-	-	-	(4 888)	(4 873)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность по акционерам 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	-	-	-	-	-	(27 934)	(27 934)
	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	-	-	-	-	-	-	-
2.14	На 31 декабря 2025 г.	3300	15	-	-	-	-	(32 822)	(32 807)

Генеральный директор

(наименование должности)

5 марта 2026 г.

Смирнова Юлия Францевна

(расшифровка подписи)



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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУРОРТНЫЙ"
Организация: КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710005		
31	12	2025
97938204		
384		

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	-	8
	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	-	8
	Платежи - всего	4120	(1 356 478)	(58 656)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 108 660)	(50 224)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(24 101)	(2 940)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		(211 252)	(3 108)
	прочие платежи	4129	(12 465)	(2 384)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 356 478)	(58 648)

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	(591)	(122)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(591)	(122)
	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	(591)	(122)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 429 962	58 259
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 429 962	58 254
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	5
	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	(72 398)	-
	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	(72 398)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 357 564	58 259
	Сальдо денежных потоков за период	4400	495	(511)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	138	649
2.8	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	633	138
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

Смирнова Юлия Францевна
(расшифровка подписи)

5 марта 2026 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. 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	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах	-	-	-

Наименование показателя	Период	На начало года	затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	122	(27)	591	-	-	(65)	-	-	-	-	713	(92)
	За 2024 г.	-	-	122	-	-	(27)	-	-	-	-	122	(27)
Здания	За 2025 г.	-	-	591	-	-	(25)	-	-	-	-	591	(25)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	122	(27)	-	-	-	(40)	-	-	-	-	122	(67)
	За 2024 г.	-	-	122	-	-	(27)	-	-	-	-	122	(27)
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	обесценение	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	10 160	(3 280)	3 694	(210)	91	(2 171)	-	-	13 644	(5 360)	-	-
	За 2024 г.	10 160	(1 163)	-	-	-	(2 117)	-	-	10 160	(3 280)	-	-
Земельные участки	За 2025 г.	10 160	(3 280)	3 694	(210)	91	(2 171)	-	-	13 644	(5 360)	-	-
	За 2024 г.	10 160	(1 163)	-	-	-	(2 117)	-	-	10 160	(3 280)	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	амортизируемые основные средства - всего	в том числе:	амортизируемые основные средства - всего	в том числе:	амортизируемые основные средства - всего	в том числе:
Здания	8 905	566	-	-	8 997	-
Офисное оборудование	55	95	-	-	8 997	-
Земельные участки	8 284	8 880	6 880	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:	используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы		используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы		используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	
	основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются		основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются		основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	
Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по пересеченной стоимости	-	-	-	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	основные средства, пригодные для использования, но не используемые (когда это не связано с особыми обстоятельствами деятельности организации) - всего	основные средства, представленные за плату во временное пользование - всего	основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	основные средства, пригодные для использования, но не используемые (когда это не связано с особыми обстоятельствами деятельности организации) - всего	основные средства, представленные за плату во временное пользование - всего	основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего
основные средства, пригодные для использования, но не используемые (когда это не связано с особыми обстоятельствами деятельности организации) - всего	-	-	-	-	-	-
основные средства, представленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-	-	-	-
основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	25 226	-	-	(674)
в том числе:	За 2024 г.	-	-	122	-	-	(122)
Оборудование	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
За 2024 г.	За 2024 г.	-	-	122	-	-	122
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	20 135	-	-	(83)
За 2024 г.	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Здание	За 2025 г.	-	-	5 081	-	-	(591)
За 2024 г.	За 2024 г.	-	-	-	-	-	4 500
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода				
		На начало года		поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	списано	резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего	За 2025 г.	56 671	-	926 634	(15)	-	-	X	X	983 290	-
	За 2024 г.	11 476	-	45 350	(155)	-	-	X	X	56 671	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	50	(15)	-	-	-	(35)	-	-
	За 2024 г.	-	-	120	(120)	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство объекта долевого участия	За 2025 г.	56 538	-	738 072	-	-	-	-	35	794 645	-
	За 2024 г.	11 440	-	45 098	-	-	-	-	-	56 538	-
Затраты заказчика-застройщика	За 2025 г.	133	-	91 535	-	-	-	-	-	91 668	-
	За 2024 г.	36	-	132	(35)	-	-	-	-	133	-
Земельные участки под долевое строительство	За 2025 г.	-	-	96 977	-	-	-	-	-	96 977	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	25 964	-	349 559	-	(11 798)	-	-	-	-	363 725	-	
	За 2024 г.	7 028	-	21 995	-	(3 059)	-	-	-	-	25 964	-	
в том числе:	За 2025 г.	21 894	-	347 353	-	(7 829)	-	-	-	-	361 418	-	
	За 2024 г.	2 440	-	21 894	-	(2 440)	-	-	-	-	21 894	-	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 969	-	-	-	(3 969)	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	4 588	-	-	-	(619)	-	-	-	-	3 969	-	
Дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	94	-	-	-	-	-	-	94	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	101	-	339	-	-	-	-	-	-	440	-	
	За 2024 г.	-	-	101	-	-	-	-	-	-	101	-	
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	1 773	-	-	-	-	-	-	1 773	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	За 2025 г.	25 964	-	349 559	-	(11 798)	-	-	-	X	363 725	-	
	За 2024 г.	7 028	-	21 995	-	(3 059)	-	-	-	X	25 964	-	

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	75 041	1 429 962	500	(72 398)	-	-	1 433 105
	За 2024 г.	16 654	58 254	133	-	-	-	75 041
	За 2025 г.	7 990	1 397 849	500	-	-	-	1 406 339
	За 2024 г.	-	7 857	133	-	-	-	7 990
Долгосрочные займы	За 2025 г.	67 051	32 113	-	(72 398)	-	-	26 766
	За 2024 г.	16 654	50 397	-	-	-	-	67 051
	За 2025 г.	12 409	136 145	-	(12 310)	-	-	136 244
	За 2024 г.	1 943	10 481	-	(15)	-	-	12 409
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	825	135 707	-	(825)	-	-	135 707
	За 2024 г.	138	687	-	-	-	-	825
	За 2025 г.	-	99	-	-	-	-	99
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	99	339	-	-	-	-	438
	За 2024 г.	-	99	-	-	-	-	99
	За 2025 г.	11 485	-	-	(11 485)	-	-	-
	За 2024 г.	1 805	9 695	-	(15)	-	-	11 485
Итого	За 2025 г.	87 450	1 566 107	500	(84 708)	-	-	1 569 349
	За 2024 г.	18 597	68 735	133	(15)	-	-	87 450

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	342	2 366	-	-	2 708
	За 2024 г.	-	342	-	-	342
в том числе:						

Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	342	2 366	-	-	2 708
	За 2024 г.	-	342	-	-	342

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	7 586 227	-	-
в том числе:			
средства дольщиков на счетах ЭСКРОУ	1 860 517	-	-
обязательства участников долевого строительства	5 725 710	-	-
Выданные - всего	10 093 936	1 920	-
в том числе:			
обеспечение обязательств по кредитному договору	2 507 709	1 920	-
обязательства перед участниками долевого строительства	7 586 227	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	50	120
Затраты на оплату труда	29 755	3 668
Отчисления на социальные нужды	5 245	596
Амортизация	2 236	2 144
Прочие затраты	828 185	44 502
Итого по элементам	865 471	51 030
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(829 642)	(45 195)
Итого расходы по обычным видам деятельности	35 829	5 835

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

28

**ПОЯСНЕНИЯ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «СЗ «КК «ЛУЧИСТЫЙ»

ЗА 2025 ГОД

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС ЛУЧИСТЫЙ"
Сокращенное название:	ООО "СЗ "КК ЛУЧИСТЫЙ"
ИНН:	9110031960
ОГРН:	1239100004989
Государственная регистрация:	17.04.2023 года
Юридический адрес:	298530, Республика Крым, г.о. Алушта, п Семидворье, пер Пограничный, дом 6, помещение 8Н
Почтовый адрес:	298530, Республика Крым, г.о. Алушта, п Семидворье, пер Пограничный, дом 6, помещение 8Н
Банковские счета:	40702810722910001680 в Банк ВТБ (ПАО) (расчетный счет) 40702810122910001400 в Банк ВТБ (ПАО) (залоговый счет)

2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2024 года	3 человека
По состоянию на 31 декабря 2025 года	8 человек

3. Виды деятельности Общества

1. 71.12.2 Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика – основной вид деятельности
2. 46.90 Торговля оптовая неспециализированная
3. 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
4. 68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
5. 68.10.11 Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества
6. 68.10.12 Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества
7. 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

Лицензируемые виды деятельности Общество в отчетном периоде не осуществляло.

Общество имеет разрешения на строительство объектов капитального строительства:

1. «Многофункциональная жилая застройка со встроенными помещениями общественного назначения и встроенными автостоянками по адресу: Республика Крым, г Алушта, Лучистовский сельский совет, п Семидворье, мкр Аян-Дере-II, д 71 (земельный участок с кадастровыми номерами: 90:15:040301:783)»

Реквизиты разрешения на строительство: № 91-RU93301000-7267-2024 от 13.12.2024

2. «Многофункциональная жилая застройка со встроенно-пристроенной автостоянкой, оздоровительным центром и помещениями общественного назначения, по адресу: Республика Крым, г Алушта, Лучистовский сельский совет, п Семидворье, мкр Аян-Дере-2 (земельный участок с кадастровым номером 90:15:040301:5996)»

Реквизиты разрешения на строительство: № 91-RU93301000-7268-2024 от 13.12.2024

3. «Многофункциональная жилая застройка со встроенно-пристроенными автостоянками, детским центром развития и помещениями общественного назначения, по адресу: Республика Крым, г. Алушта, с/с Лучистовский сельский совет, п. Семидворье, мкр Аян-Дере-2 (земельный участок с кадастровым номером: 90:15:040301:4489)»

Реквизиты разрешения на строительство: № 91-RU93301000-7269-2024 от 13.12.2024

4. Сведения об аудиторе

Наименование: ООО АФ «СТАНДАРТ»
Юридический адрес: 308014, Белгородская область, г.о. Город Белгород, г Белгород, ул. Николая Чумичова, дом 122, помещение 220
Членство в СРО аудиторов: СРО ААС
Регистрационный номер в СРО: 12506120234

5. Исполнительные и контрольные органы Общества

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является общее собрание Участников. Учредителями Общества являются физические лица, руководство текущей деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор Смирнова Юлия Францевна, действующая на основании Решения № 1 от 10.04.2023г. и Приказа № 1 о вступлении в должность и возложении обязанностей от 26.04.2023г.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности возложено на генерального директора Общества Смирнову Юлию Францевну согласно приказа № 1/БУ от 26.04.2023 г.

Уставный капитал Общества составляет 15 000,00 рублей

Участники Общества:

Участник	31 декабря 2025г., %	31 декабря 2024г., %
КОВАЛЕВСКАЯ ВЕРА ГАВРИЛОВНА, ИНН 910215075455	80	80
КУРСЕИТОВ ФЕВЗИ СЕРВЕРОВИЧ, ИНН 910914296908	20	20
Итого	100	100

Общество обособленных подразделений, филиалов и представительств не имеет.

2. Основа подготовки бухгалтерской отчетности и организации бухгалтерского учета

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учёта и систематизирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 4/2023.

Информация, раскрываемая в бухгалтерской отчетности, нейтральна.

Содержание и формы бухгалтерской отчетности применяются последовательно от одного отчетного периода к другому.

По каждому показателю в бухгалтерской отчетности приведены сравнительные показатели.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 2024-УП от 29.12.2023г., с учетом изменений, внесенных и утвержденных приказом генерального директора № 2025-УП от

27.12.2024г., 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.

Имущество, обязательства и иные факты хозяйственной деятельности оценены в отчетности в денежном выражении. Учет активов и обязательств осуществляется в рублях.

Активов и обязательств в иностранных валютах нет.

В 2025 году хозяйственные операции оформлялись на первичных документах, составленных по унифицированным формам, а при их отсутствии – на самостоятельно разработанных формах первичных документов.

В учетную политику на 2025 год, после принятия к исполнению, изменения не вносились.

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 5%.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Согласно приказу № 1-ИНВ от 12.01.2026г. была проведена инвентаризация. Информация о проведенной инвентаризации приведена в таблице:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечания
Денежные средства, денежные документы, ценности	31.12.2025г.	Приказ № 1-ИНВ от 12.01.2026г.
Запасы	31.12.2025г.	
Основные средства	31.12.2025г.	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025г.	
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	31.12.2025г.	
Расчеты по НДС	31.12.2025г.	
Расчеты с бюджетом	31.12.2025г.	

Результаты инвентаризации следующие:

- разницы между учетными и фактическими данными не обнаружены.

2.1. Нематериальные активы

Общество не имеет нематериальных активов по состоянию на 31.12.2024г. и на 31.12.2025г.

2.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Для бухгалтерского учета основных средств Общество применяет требования ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основное средство признается в момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, – затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они понесены / в момент их передачи в эксплуатацию.

Сумма первоначальной стоимости и накопленной амортизации объекта основных средств не подлежит изменению, за исключением случаев, когда первоначальная стоимость объекта увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта, или уменьшается – в случае частичной ликвидации, а также при изменении учтенной в первоначальной стоимости объекта величины оценочного обязательства по его ликвидации.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, за исключением основных средств, не подлежащих амортизации.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта к величине оставшегося срока полезного использования.

Принятые сроки полезного использования по группам основных средств Общества приведены ниже:

– Здания и сооружения	5 – 30 лет
– Машины и оборудование	2 – 15 лет
– Транспортные средства	3 – 10 лет
– Прочие основные средства	2 – 10 лет

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Объект основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием основных средств, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

Расшифровка основных средств к строке 1150 «Основные средства»:

Код строки	Наименование	Остаток на 31.12.2025				Остаток на 31.12.2024				Остаток на 31.12.2023			
		Первон. стоимость	Амортизация	Ликвидация	Балансовая стоимость	Первон. стоимость	Амортизация	Ликвидация	Балансовая стоимость	Первон. стоимость	Амортизация	Ликвидация	Балансовая стоимость
1150	Бытовка 6000*2400*2500 мм	591	(25)	0	566	0	0	0	0	0	0	0	0
1150	Ноутбук 17.3" ASUS TUF Gaming A17 FA707XV-HX017 серый	122	(67)	0	55	122	(27)	0	95	0	0	0	0
	Итого:	713	(92)	0	621	122	(27)	0	95	0	0	0	0

2.3. Аренда

Для бухгалтерского учета аренды Общество применяет требования ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

При заключении договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату во временное пользование имущества, Общество оценивает их на предмет соответствия требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

По договорам аренды, в которых **Общество выступает с позиции арендатора**, предмет аренды признается в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Арендные платежи по договорам аренды, по которым не признается право пользования активом и обязательство по аренде, признаются в качестве расхода ежемесячно в течение срока аренды.

Общество признает право пользования активом на дату предоставления предмета аренды по фактической стоимости. Последующая оценка прав пользования активами проводится по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Право пользования активом в отношении предмета аренды учитывается в составе **основных средств**.

Стоимость права пользования активом погашается посредством начисления **амортизации** линейным способом исходя из установленного срока полезного использования.

Общество проверяет права пользования активами на обесценение и учитывает **изменение их балансовой стоимости** вследствие обесценения в порядке, предусмотренном **Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов»**.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин (без учета НДС) с применением ставки дисконтирования. В качестве ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов (процентный расход) и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей (без учета НДС).

Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде, признаются в составе расходов (или включаются в стоимость инвестиционного актива) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и ставки дисконтирования. Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе прочих расходов Общества (проценты к уплате), за исключением той их части, которая включается в стоимость инвестиционного актива.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода. При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Доходы и расходы от прекращения договора аренды и выбытия прав пользования активами, а также доходы и расходы, возникающие в связи с переоценкой и модификацией договора аренды, отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Расшифровка арендованных основных средств к строке 1150 «Основные средства»:

Код строки	Наименование	Остаток на 31.12.2025					Остаток на 31.12.2024					Остаток на 31.12.2023				
		Первон. стоимос ть	Аморт изаци я	Ликв идац ия	Балансо вая стоимос ть	Первон. стоимос ть	Аморт изаци я	Ликви дация	Балансо вая стоимос ть	Первон. стоимос ть	Аморт изаци я	Ликв идац ия	Балансо вая стоимос ть	Первон. стоимос ть	Аморт изаци я	Ликв идац ия
1150	Земельный участок (КН 90:15:040301:4489)	8 239	(3504)	0	4 735	6 564	(2 150)	0	4 414	6 564	(792)	0	4 414	6 564	(792)	0
1150	Земельный участок (КН 90:15:040301:4494)	874	(205)	0	669	220	(72)	0	148	220	(26)	0	148	220	(26)	0
1150	Земельный участок (КН 90:15:040301:475)	2 311	(541)	0	1 770	581	(190)	0	391	581	(70)	0	391	581	(70)	0
1150	Земельный участок (КН 90:15:040301:5093)	22	(7)	0	15	14	(5)	0	9	14	(2)	0	9	14	(2)	0
1150	Земельный участок (КН 90:15:040301:5094)	22	(8)	0	14	14	(5)	0	9	14	(2)	0	9	14	(2)	0
1150	Земельный участок (КН 90:15:040301:783)	25	(13)	0	12	140	(44)	0	96	140	(15)	0	96	140	(15)	0
1150	Земельный участок (КН 90:15:040301:5996)	2 068	(1 072)	0	996	2 325	(734)	0	1 591	2 325	(245)	0	1 591	2 325	(245)	0
1150	Земельный участок (КН 90:15:040301:906)	0	(0)	0	0	302	(80)	0	222	302	(11)	0	222	302	(11)	0
1150	Земельный участок (КН 90:15:040301:7167)	83	(10)	0	73	0	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)	0
		13 644	(5 360)	0	8 284	10 160	(3280)	0	6880	10 160	(1 163)	0	6880	10 160	(1 163)	0

2.4. Капитальные вложения

Для бухгалтерского учета капитальных вложений Общество применяет требования ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий, предусмотренных п. 6 ФСБУ 26/2020, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат, которыми признаются фактические затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности капитальные вложения отражаются обособленно в составе тех активов (основные средства, доходные вложения в материальные ценности), в число которых они войдут по их завершению.

В момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, капитальные вложения считаются основными средствами.

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием капитальных вложений, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

Расшифровка незавершенных капитальных вложений к строке 1150 «Основные средства»:

Код строки	Наименование	Стоимость на 31.12.2025, тыс.руб.	Стоимость на 31.12.2024, тыс.руб.	Стоимость на 31.12.2023, тыс.руб.
1150	Земельный участок (кн 90:15:040301:4588)	20 052	-	-
1150	Здание (кн 90:15:040301:5241)	4 500	-	-
	Итого:	24 552	-	-

2.5. Запасы

Бухгалтерский учет запасов Общество осуществляет в соответствии с требованиями 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 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости.

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.

37

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

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

ООО «СЗ «КК «Лучистый» является специализированным застройщиком и осуществляет строительство согласно Федеральному закону от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. Объекты строительства Общество изначально возводит не для использования в своей хозяйственной деятельности, а для получения экономических выгод в будущем от предоставления услуг по организации такого строительства.

В соответствии с положениями Учетной политикой Общества капитальные затраты застройщика отражаются в составе показателя строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса.

Расшифровка к строке 1210 «Запасы»:

Наименование показателя	На 31.12.2025г., тыс. руб.	На 31.12.2024г., тыс. руб.	На 31.12.2023г., тыс. руб.
Запасы, в т.ч.:	983 290	56 671	11 476
Земельные участки под долевое строительство	96 977	-	-
Затраты на строительство объекта долевого участия	794 645	56 538	11 440
Затраты заказчика- застройщика	91 668	133	36

Затраты на приобретение земельных участков, на которых в будущем планируется строительство объектов долевого строительства, учитываются в составе оборотных активов на отдельном субсчете в счету 10.

Общество не проверяет на обесценение незавершенное производство в части продукции, по которой уже заключен основной или предварительный договор с покупателем (заказчиком).

Общество учитывает затраты в незавершенном производстве по номенклатурным группам, которые соответствуют объектам строительства.

Резерв под обесценение МПЗ не создавался в виду отсутствия признаков обесценения.

2.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

В строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» бухгалтерского баланса отражается сумма НДС, которую Общество в будущем распределит: часть сумм НДС будут включены в себестоимость строительства, а часть предъявлено к вычету (согласно нормам и правилам, установленных Налоговым кодексом РФ) в части операций по облагаемой деятельности.

Расшифровка к строке 1220:

Наименование показателя	На 31.12.2025г., тыс. руб.	На 31.12.2024г., тыс. руб.	На 31.12.2023г., тыс. руб.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	152 631	48	-
в том числе:			
НДС по приобретенным ОС	143	24	-
НДС по приобретенным МПЗ	27	24	-

НДС по приобретенным услугам	152 461	-	-
------------------------------	---------	---	---

2.7. 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.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе внеоборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами 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 (не востребоваанные) долги, ранее признанные сомнительными.

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2025г. не создавался в виду отсутствия сомнительной задолженности.

Расшифровка дебиторской задолженности по видам к строке баланса 1230:

Наименование показателя дебиторской задолженности	На 31.12.2025г. тыс. руб.	На 31.12.2024г. тыс. руб.	На 31.12.2023г. тыс. руб.
Расчеты по авансам выданным (счет 60.02)	361 418	21 894	2 440
Расчеты по налогам и сборам (счет 68.10)	94	-	-
Расчеты по ЕНС (счет 68.90)	440	101	-
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (счет 76.09)	-	3 969	4 588
Расходы по страхованию (РБП) (счет 76.01.9)	1 773	-	-
Итого	363 725	25 964	7 028

Расшифровка кредиторской задолженности по видам к строке баланса 1520:

Наименование показателя кредиторской задолженности	На 31.12.2025г. тыс. руб.	На 31.12.2024г. тыс. руб.	На 31.12.2023г. тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (счет 60.01)	135 707	825	138
Расчеты по налогам и сборам (счет 68)	99	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (счет 69)	438	99	-
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (счет 76.09)	-	11 485	1 805
Итого	136 244	12 409	1 943

Задолженности по уплате налогов в размере 99 тыс. руб. и по расчетам по социальному страхованию в размере 438 тыс. руб. являются текущей задолженностью, срок уплаты которой по состоянию на 31.12.2025 г. еще не наступил. Общество просроченных задолженностей по уплате налогов и сборов не имеет.

2.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

В бухгалтерском балансе информация об имеющихся у Общества денежных средствах в российской валюте отражена по строке 1250.

Номер счета	На 31.12.2025г. тыс. руб.	На 31.12.2024г. тыс. руб.	На 31.12.2023г. тыс. руб.
Расчетный счет 40702810742740000063, РНКБ Банк ПАО	-	138	649
Расчетный счет 40702810722910001680, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	633	-	-
Итого	633	138	649

В Обществе за период 2025 года не было операций по движению денежных средств в кассах Общества, т.е. счет 50 «Касса» не использовался.

Денежных средств в иностранной валюте, денежных эквивалентов, наличных денежных средств в кассе предприятия, депозитных вкладов, ценных бумаг Общество не имеет.

2.9. Расходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2025 года расходы будущих периодов отсутствуют.

Затраты, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, Общество разграничивает на активы и расходы, с целью списания таких затрат на расходы по назначению, равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

2.10. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал Общества составляет 15000 рублей, что соответствует размеру уставного капитала, зафиксированному в учредительных документах Общества.

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

Создание резервного фонда Уставом Общества не предусмотрено.

Выплата дивидендов не производилась.

2.11. 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.

Информация о долгосрочных кредитах и займах, привлеченных Обществом, отражена в составе долгосрочных обязательств по строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса.

Расшифровка к строке баланса 1410:

Показатели	Срок погашения	Задолженность на 31.12.2025г., тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2024г., тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2023г., тыс. руб.
Заемные средства, в т.ч:		1 433 105	75 041	16 654
Кредит банка и обязательства по нему	31.12.2029	1 406 339	7 990	-
Займы и обязательства по ним	31.12.2032	26 766	67 051	16 654

Задолженность перед Банк ВТБ ПАО возникла вследствие реорганизации РНКБ Банк ПАО в Банк ВТБ ПАО и возникла по кредитному договору № 49/24-НКЛ от 17.04.2024г. Данный целевой кредит получен для финансирования строительства объектов строительства:

1. «Многофункциональная жилая застройка со встроенными помещениями общественного назначения и встроенными автостоянками по адресу: Республика Крым, г Алушта, Лучистовский сельский совет, п Семидворье, мкр Аян-Дере-II, д 71 (земельный участок с кадастровыми номерами: 90:15:040301:783)»

Реквизиты разрешения на строительство: № 91-RU93301000-7267-2024 от 13.12.2024

2. «Многофункциональная жилая застройка со встроенно-пристроенной автостоянкой, оздоровительным центром и помещениями общественного назначения, по адресу: Республика Крым, г Алушта, Лучистовский сельский совет, п Семидворье, мкр Аян-Дере-2 (земельный участок с кадастровым номером 90:15:040301:5996)»

Реквизиты разрешения на строительство: № 91-RU93301000-7268-2024 от 13.12.2024

3. «Многофункциональная жилая застройка со встроенно-пристроенными автостоянками, детским центром развития и помещениями общественного назначения, по адресу: Республика Крым, г. Алушта, с/с Лучистовский сельский совет, п. Семидворье, мкр Аян-Дере-2 (земельный участок с кадастровым номером: 90:15:040301:4489)»

Реквизиты разрешения на строительство: № 91-RU93301000-7269-2024 от 13.12.2024

Окончательный срок возврата по Кредитному договору – 31.12.2029 г. Заемщик уплачивает проценты за пользование кредитными средствами по плавающей процентной ставке, размер которой зависит от объема денежных средств участников долевого строительства, размещенных на счетах ЭСКРОУ, минимальная процентная ставка 0,01%, максимальная ставка 27% годовых.

Задолженность по прочим заемным средствам возникла в соответствии с заключенными договорами, сроком действия до 31.12.2032г. Заимодавцем является учредитель Общества – Ковалевская В.Г., займы являются беспроцентными.

2.12. Краткосрочные обязательства

В составе краткосрочных обязательств по строке 1520 «Обязательство по аренде» бухгалтерского баланса отражена информация об арендных обязательствах по договорам аренды земельных участков.

Расшифровка к строке баланса 1520:

Наименование показателя	Задолженность на 31.12.2025г., тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2024г., тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2023г., тыс. руб.
Обязательство по аренде	5 519	8 212	9 556

2.13. Оценочные обязательства

Расшифровка к строке баланса 1540

Наименование показателя	На 31.12.2025г., тыс. руб.	На 31.12.2024г., тыс. руб.	На 31.12.2023г., тыс. руб.
Оценочные обязательства, в т.ч.	2 708	342	-
- резерв на оплату предстоящих отпусков	2 708	342	-

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательств по выплате отпускных работникам и суммы обязательств по уплате страховых взносов. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику.

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- обязательство определяется на последнее число года;
- сумма оценочного обязательства рассчитывается как сумма произведений количества неиспользованных каждым сотрудником организации дней отпуска на конец года (по данным кадрового учета) и среднего дневного заработка каждого сотрудника.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.14. Стоимость чистых активов. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем.

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности, по которой предусматривается, что продажа активов и погашение обязательств происходит в условиях обычной хозяйственной деятельности.

Стоимость чистых активов Общества на конец отчетного периода составляет (32 807) тыс. руб., что ниже уставного капитала. Отрицательная величина чистых активов объясняется спецификой деятельности Общества.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика. Согласно заключенных договоров участия в долевом строительстве доход Общества определяется после окончания строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию как разница между суммой, полученной от участников долевого строительства и затратами на строительство объекта.

42
Общество имеет разрешения на строительство объектов капитального строительства:

1. «Многофункциональная жилая застройка со встроенными помещениями общественного назначения и встроенными автостоянками по адресу: Республика Крым, г Алушта, Лучистовский сельский совет, п Семидворье, мкр Аян-Дере-II, д 71 (земельный участок с кадастровыми номерами: 90:15:040301:783)»

Реквизиты разрешения на строительство: № 91-RU93301000-7267-2024 от 13.12.2024

2. «Многофункциональная жилая застройка со встроенно-пристроенной автостоянкой, оздоровительным центром и помещениями общественного назначения, по адресу: Республика Крым, г Алушта, Лучистовский сельский совет, п Семидворье, мкр Аян-Дере-2 (земельный участок с кадастровым номером 90:15:040301:5996)»

Реквизиты разрешения на строительство: № 91-RU93301000-7268-2024 от 13.12.2024

3. «Многофункциональная жилая застройка со встроенно-пристроенными автостоянками, детским центром развития и помещениями общественного назначения, по адресу: Республика Крым, г. Алушта, с/с Лучистовский сельский совет, п. Семидворье, мкр Аян-Дере-2 (земельный участок с кадастровым номером: 90:15:040301:4489)»

Реквизиты разрешения на строительство: № 91-RU93301000-7269-2024 от 13.12.2024

Завершение строительства объектов запланировано на 30.09.2028 года.

Иных видов деятельности Общество не осуществляет, что и обусловило убыточность Общества в отчетном периоде.

2.15. Расчет налога на прибыль

В соответствии с налоговой декларацией по налогу на прибыль за 2025 год налогооблагаемая прибыль составила 0,00 руб.

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.

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых активов и обязательств, отложенных налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

В 2025 году Общество при расчете налога на прибыль применяло ПБУ 18/02 в соответствии с учетной политикой.

Виды активов и обязательств (сч. 09)	Сальдо на 31.12.2025г., тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2024г., тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2023г., тыс. руб.
Незавершенное производство	1 139	30	22
Материалы	-	14	-
Основные средства	-	820	233
Оценочные обязательства и резервы	677	85	-
Убытки прошлых лет	9 926	1 389	-
Арендные обязательства	1 594	-	-

Расходы будущих периодов	1	-	-
Итого	13 337	2 338	255

Виды активов и обязательств (сч. 77)	Сальдо на 31.12.2025г., тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2024г., тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2023г., тыс. руб.
Кредиторская задолженность	214	153	200
Незавершенное производство	19	133	26
Арендные обязательства	-	717	230
Основные средства	2 071	-	-
Итого	2 304	1 003	456

2.16. Доходы

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. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником 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, возмещение государственной пошлины участниками долевого строительства в случае расторжения дду, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

Расшифровка к строкам Отчета о финансовых результатах 2110, 2340

Наименование показателя	На 31.12.2025г., тыс. руб.	На 31.12.2024г., тыс. руб.
Выручка от реализации (стр. 2110)	-	-
Прочие доходы (стр. 2340) в т.ч.	66	8
- передача прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения	-	8
- возмещение госпошлины	19	-
- изменение стоимости предметов аренды	47	-

2.17. Расходы

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.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов).

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, и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 по окончании отчетного периода не распределяются между объектами калькулирования, а в качестве условно-постоянных косвенных расходов списываются непосредственно в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» в полной сумме.

Расшифровка к строкам Отчета о финансовых результатах 2220, 2330, 2350

Наименование показателя	На 31.12.2025г., тыс. руб.	На 31.12.2024г., тыс. руб.
Управленческие расходы (стр. 2220)	(35 829)	(5 835)
Проценты к уплате (стр. 2330)	-	-
Прочие расходы (стр. 2350), в т.ч.	(1 869)	(383)
- расходы на услуги банков	(484)	(87)
- нотариальные услуги	(840)	(2)
- возмещение субсидии банку	(299)	-
- прочие	(246)	(294)

2.18. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

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.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

45

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской (финансовой) отчетности задолженность.

2.19. Общая система налогообложения

Общество является плательщиком налога на прибыль согласно п.1 ст. 246 Налогового кодекса РФ. Налог на прибыль исчисляется в соответствии с требованиями главы 25 НК РФ. Общество определяет доходы и расходы методом начисления.

2.20. Государственная помощь

В 2025 году государственная помощь Обществу не оказывалась.

2.21. Политика управления финансовыми рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Страновые и региональные риски

Политическая и экономическая ситуация в стране подвержена влиянию межгосударственных экономических санкций и негативным процессам мирового финансового кризиса. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность Общества, Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность.

Кредитные риски

Наиболее крупный кредитный риск Общество получает по дебиторской задолженности. Общество заключает сделки исключительно с известными и финансово стабильными организациями. Операции с новыми контрагентами осуществляются на основе частичной предварительной оплаты. Дебиторская задолженность подлежит постоянному мониторингу.

Риск ликвидности

Риск потери ликвидности представляет собой риск того, что Общество не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Задачей Общества является поддержание баланса между непрерывным финансированием и гибкостью в использовании кредитных средств, предоставленных поставщиками и банками. Общество проводит анализ задолженности по срокам погашения и планирует свою ликвидность в зависимости от ожидаемого срока исполнения обязательств. В случае недостаточной ликвидности Общество может привлечь внешние источники финансирования.

Процентный риск

Общество привлекает долгосрочные кредиты банков в национальной валюте. Кредитование является целевым и осуществляется в рамках проектного финансирования. Общество не имеет существенных активов, приносящих процентный риск.

2.22. Прекращаемая деятельность

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности Общества не происходило.

2.23. Обеспечение обязательств и платежей

В отчетном периоде Общество получало и выдавало обеспечения обязательств и платежей, которые отражены на забалансовом учете, а именно:

- полученные - по состоянию на 31.12.2025г. по обеспечению обязательств и платежей полученных от участников долевого строительства, в рамках проектного финансирования на счета Эскроу, в сумме 1 860 517 тыс. руб;

- полученные - по состоянию на 31.12.2025г. по обеспечению обязательств и платежей к получению от участников долевого строительства, в рамках проектного финансирования на счета Эскроу по заключенным договорам участия в долевом строительстве, в сумме 5 725 710 тыс. руб;

- выданные обеспечения по кредитному договору с Банк ВТБ ПАО № 49/24-НКЛ от 17.04.2024г.:

Договор об ипотеке с Банк ВТБ ПАО № 658-49/24-НКЛ от 07.06.2024г. на 1 920 тыс. руб.;

Договор залога имущественных прав (имущественных прав по договору генерального подряда № ГП-С от 14.02.2025г.) с Банк ВТБ ПАО № 69-49/24-НКЛ от 03.03.2025г. на 2 505 789 тыс. руб.

- выданные по состоянию на 31.12.2025г. обеспечения по обязательствам перед участниками долевого строительства на общую сумму заключенных договоров участия в долевом строительстве в размере 7 586 227 тыс. руб.

2.24. Выплаты управляющему персоналу

В течение отчетного периода управляющим персоналом был получен доход в размере 19 964 тыс. руб., удержан НДФЛ в сумме 2 824 тыс. руб. и уплачены страховые взносы в размере 3 190 тыс. руб.

К управляющему персоналу отнесены:

- генеральный директор;
- руководитель проекта;
- исполнительный директор;
- заместитель директора по капитальному строительству.

2.25. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем

Бухгалтерские отчеты подготовлены на основе допущения о непрерывности деятельности, по которым предусматривается, что продажа активов и погашение обязательств происходит в условиях обычной хозяйственной деятельности.

Стоимость чистых активов Общества на конец отчетного периода меньше размера Уставного капитала и составляет «минус» 32 807 тыс. руб., что меньше уставного капитала (уставный капитал 15 тыс. руб.).

Причины обусловлены тем, что основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика. Иных видов деятельности Общество не осуществляло, что и обусловило убыточность в отчетном периоде.

В течение отчетного периода Общество не получало дохода от основной и прочей деятельности. Передача помещений дольщикам предусмотрена в 2029 году, тогда и будет рассчитана экономия застройщика (вознаграждение).

Рост геополитической напряженности оказывает влияние на деятельность российских компаний из различных отраслей.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в ближайшем будущем.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

2.26. Ответность по сегментам

Общество не имеет сегментов и не составляет по ним отчетность.

2.27. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В отчетном периоде чрезвычайные события не происходили.

2.28. События после отчетной даты

События, которые могут повлиять на показатели деятельности Общества, после отчетной даты не происходили.

2.29. Информация о совместной деятельности

В течение 2025 года Общество не принимало участия в совместной деятельности.

2.30. Информация о связанных сторонах и сделках с ними

Общество контролируется Ковалевской Верой Гавриловной, которой принадлежит 80 % уставного капитала Общества и является конечным бенефициаром.

Перечень связанных (аффилированных) сторон

Наименование связанной (аффилированной) стороны (юридическое или физическое лицо)	Основание, по которому сторона признается связанной (аффилированной)
Ковалевская Вера Гавриловна ИНН 910215075455	Конечный контролирующий бенефициар
Смирнова Юлия Францевна ИНН 910214695150	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа – генеральный директор
ООО «СЗ «Прибрежный» ОГРН 1229200000765	Ковалевская Вера Гавриловна – учредитель, которой принадлежит 80 % уставного капитала Общества Смирнова Юлия Францевна – генеральный директор
ООО «СЗ «Прайм Курорт Медикал Спа» ОГРН 1219200006937	Ковалевская Вера Гавриловна – учредитель, которой принадлежит 50 % уставного капитала

	Общества Смирнова Юлия Францевна - генеральный директор
--	--

Операции со связанными (аффилированными) сторонами не производились.

2.31. Сведения об условных фактах хозяйственной деятельности и о событиях после отчетной даты

Условные факты, которые оказали бы или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые могли бы иметь место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год отсутствуют.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами и контрагентами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

Генеральный директор

05.03.2026 г.



Смирнова Ю.Ф.

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью 48 (срок) листов

Васильев
Генеральный директор

ООО АФ «Стандарт»

В.В. Мухоморова
Исполнительный директор
Базанова 2026 г.

