

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ГУДГРАД».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГУДГРАД» (ОГРН 1227600000836), 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 «ГУДГРАД» 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, применимые 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.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление (ЛОКУ), единственного участника общества Головлева Д.В. аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

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

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

либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление (ЛОКУ), единственный участник общества Головлев Д.В. несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление (ЛЮКУ), единственным участником общества Головлевым Д.В. аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОГРН 22006023074)



Красавин Аркадий Александрович

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ГАРАНТ»,

ОГРН 1167627102301,

150000, г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 7/18, кв. 4,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОГРН 12006028023

«13» апреля 2026 года

41

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГУДГРАД"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

55070387
7606127093
12300
16

Адрес в пределах места нахождения
150019, Ярославская область, г.о. Город Ярославль, г Ярославль, ул Мологская, здание 2,
помещение 5

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "АУДИТ - ГАРАНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

7604317395
1167627102301

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Решение единственного участника общества

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ГУДГРАД"

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г. ²	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ⁴
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	109	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	109	-	-
	II. Оборотные активы				
п.3	Запасы	1210	380 014	186 812	172 966
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		380 014	186 802	172 966
	Строительные материалы		-	10	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
п.4	Дебиторская задолженность	1230	84 390	22 547	3 952
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 750	12 500	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12 467	22 419	1 128
	в том числе:				
	Остаток денежных средств на р/с		12 467	2 419	1 128
	Денежные средства, размещенные на депозите		-	20 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	478 621	244 278	178 046
	БАЛАНС	1600	478 730	244 278	178 046

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г. ²	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ⁴
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал ⁵	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций ⁵	1320	(-)	(-)	(-)
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(64 079)	(20 663)	(4 671)
	Итого капитал	1300	(64 069)	(20 653)	(4 661)
	IV. Долгосрочные обязательства				
п.4	Заемные средства	1410	542 038	244 500	177 475
	в том числе:				
	Денежные средства, привлеченные по договорам займов		297 000	244 500	177 475
	Денежные средства, привлеченные по кредитному договору		202 134	-	-
	Начисленные проценты по договорам займов		40 187	-	-
	Начисленные проценты по кредитному договору		2 717	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	542 038	244 500	177 475
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
п.4	Кредиторская задолженность	1520	761	20 431	5 232
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	761	20 431	5 232
	БАЛАНС	1700	478 730	244 278	178 046

Генеральный директор

(наименование должности)

" 16 " марта 2026 г.

(подпись)

Головлев Д.В.

(расшифровка подписи)



¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Указывается отчетная дата.

³ Указывается предыдущий год.

⁴ Указывается год, предшествующий предыдущему.

⁵ Иной аналогичный показатель в зависимости от организационно-правовой формы организации.

Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГУДГРАД"

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Выручка	2110	368	-
	Себестоимость продаж	2120	(183)	(90)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	185	(90)
	Коммерческие расходы	2210	(5 151)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(246)	(68)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 212)	(158)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 857	5 307
	в том числе:			
	Начисленные проценты по договорам займов		626	835
	Начисленные проценты за размещение д/с на депозите		2 231	4 472
	Проценты к уплате	2330	(23 265)	(21 067)
	в том числе:			
	Начисленные проценты по договорам займов		(20 549)	(4 577)
	Начисленные проценты за пользование кредитом		(2 716)	(16 490)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(17 796)	(74)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банка		(15 295)	(23)
	Внереализационные расходы		(2 501)	(51)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(43 416)	(15 992)
	Налог на прибыль организаций	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(43 416)	(15 992)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат от 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	(43 416)	(15 992)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Головлев Д.В.
(расшифровка подписи)

"16" марта 2026 г.



¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Указывается отчетный период.

³ Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГУДГРАД"
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	Уставный капитал ²	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций ²	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г. ³	3100	10	(-)	-	-	-	(4 671)	(4 661)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. ³ после корректировки	3101	10	(-)	-	-	-	(4 671)	(4 661)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	Уставный капитал ²	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций ²	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г. ⁴								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(15 992)	(15 992)
	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. ⁵	3250	10	(-)	-	-	-	(20 663)	(20 653)
	На 31 декабря 2024 г. ⁶	3200	10	(-)	-	-	-	(20 663)	(20 653)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. ⁶ после корректировки	3201	10	(-)	-	-	-	(20 663)	(20 653)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	Уставный капитал ²	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций ²	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г. ⁷ Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(43 416)	(43 416)
	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. ⁸	3300	10	(-)	-	-	-	(64 079)	(64 069)

Генеральный директор (наименование должности) _____ Головлев Д.В. (подпись) _____ (расшифровка подписи)

" 16 " марта 2026 г.



- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 2 Иной аналогичный показатель в зависимости от организационно-правовой формы организации.
- 3 Указывается год, предшествующий предыдущему.
- 4 Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
- 5 Указывается дата окончания периода предыдущего года, аналогичного отчетному периоду.
- 6 Указывается предыдущий год.
- 7 Указывается отчетный период.
- 8 Указывается отчетная дата.

11

Приложение №7
к Федеральному стандарту
бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023
"Бухгалтерская (финансовая) отчетность"
утвержденному приказом
Министерства финансов
Российской Федерации
от 04.10.2023 № 157н

Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГУДГРАД"

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	3 693	-
	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	3 693	-
	Платежи - всего	4120	(280 148)	(31 746)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(264 574)	(31 668)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(36)	(3)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
	налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
	прочие платежи	4129	(15 538)	(75)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(276 455)	(31 746)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	39 619	6 972
	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	39 619	2 500
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	4 472
	Платежи - всего	4220	(27 750)	(20 960)
	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	(27 750)	(15 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(5 960)
	прочие платежи	4229	(-)	(-)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	11 869	(13 988)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	279 634	169 500
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	279 634	169 500
	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 ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Платежи - всего	4320	(25 000)	(102 475)
	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	(25 000)	(102 475)
	прочие платежи	4329	(-)	(-)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	254 634	67 025
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(9 952)	21 291
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	22 419	1 128
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	12 467	22 419
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

"16" марта 2026 г.

(подпись)

Головлев Д.В.

(расшифровка подписи)

¹ Указывается номер соответствующего пояснения.² Указывается отчетный период.³ Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

15

-Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г. Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГУДГРАД»

1. Основные виды экономической деятельности

Основным видом экономической деятельности Общества (ОКВЭД) является 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

2. Существенные способы ведения бухгалтерского учета, утвержденные учетной политикой

Основными элементами учетной политики ООО «СЗ «Гудград» являются:

-Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости на сч.10 и списываются на затраты производства методом средней.

-Доходы или выручка от видов деятельности формируются по принципу начисления, на основании актов выполненных работ (приема передачи квартир) и определяется следующим образом, как сумма достигнутой экономии по результатам строительства.

-Расходы подразделяются на прямые и косвенные.

-Объекты, строящиеся за счет участников долевого строительства, учитываются по дебету счета 20.01 «Основное производство» в разрезе каждого объекта строительства.

-Учет затрат ведется нарастающим итогом сначала сооружения объекта в разрезе отчетных периодов до ввода объекта в эксплуатацию.

-Списание сумм по дебету счета 20.01 в разрезе каждого объекта строительства происходит, после введения объекта в эксплуатацию и передачи его участникам долевого строительства.

-Финансовый результат рассчитывается в отношении каждого отдельного объекта долевого строительства (экономия определяется как разница между суммой денежных средств, полученных застройщиком на счета эскроу от каждого дольщика, и затратами застройщика по переданной части объекта недвижимости) и только после подписания акта приема-передачи объекта.

-Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданной продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Данная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации, в том числе с ФСБУ 4/2023 (утвержден приказом Минфина РФ от 04.10.2023 N 157н). Информация, раскрытая в настоящей бух. отчетности, сформирована в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Гудград» дает достоверное и полное представление о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

3. Информация об МПЗ по видам

Материальные ценности учитываются на сч.10 с НДС.

ТМЦ со сч.10 по субсчетам списываются на затраты производства методом средней.

Наименование МПЗ	Остаток по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Изменения за период тыс. руб.		Остаток по состоянию на 31.12.2025 года тыс. руб.
		Поступило	Списано	
Строительные материалы (кирпич, железобетон)	9,84	0,00	9,84	0,00
ИТОГО:	9,84	0,00	9,84	0,00

Способы оценки МПЗ при их выбытии в течении 2025 года не изменялись.

МПЗ, переданные в залог, отсутствуют.

В 2025 году резерв под снижение стоимости ТМЦ не создавался.

По состоянию на 31.12.25 в балансе организации отражены запасы:

Наименование	Остаток по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Изменения за период тыс. руб.		Остаток по состоянию на 31.12.2025 года тыс. руб.
		Поступило	Списано	
Незавершенное строительство	186 802,39	193 211,65	0,00	380 014,04
ИТОГО:	186 802,39	193 211,65	0,00	380 014,04

4. Информация по дебиторской и кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность

Наименование	Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Изменения за период тыс. руб.		Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 года тыс. руб.
		Поступило	Списано	
Контрагенты	22 547,54	61 500,68	0,00	84 048,22
Начисленные проценты по договорам займов	0,00	341,51	0,00	341,51
Займы	12 500,00	27 750,00	38 500,00	1 750,00
ИТОГО:	35 047,54	63 592,19	0,00	86 139,73

14

Кредиторская задолженность

Наименование МПЗ	Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Изменения за период тыс. руб.		Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 года тыс. руб.
		Поступило	Списано	
Контрагенты	781,60	0,00	65,26	716,34
Кредит	0,00	202 134,50	0,00	202 134,50
Проценты по банковскому кредиту	0,00	2 716,42	0,00	2 716,42
Задолженность по налогам	11,86	33,14	0,00	45,00
Начисленные проценты по договорам займов	19 637,82	20 548,54	0,00	40 186,36
Займы	244 500,00	52 500,00	0,00	297 000,00
ИТОГО:	264 931,28	277 932,60	65,26	542 798,62

5. Список основных кредиторов по состоянию на 31.12.2025 г:

№ п/п	Наименование кредитора	Дата возникновения	Сумма, тыс. руб.
1.	ООО «НР»	27.12.2023	210 742,91
2.	ООО «СЗ «НР2»	19.12.2023	126 443,45
3.	ПАО «Сбербанк»	31.12.2025	204 850,92
ИТОГО:			542 037,28

-Резерв по сомнительным долгам не создавался

6. Краткая характеристика деятельности организации

Общие сведения об экономическом субъекте:

Полное официальное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГУДГРАД»
Сокращенное наименование	ООО «СЗ «ГУДГРАД»
Юридический (почтовый) адрес	150019, г. Ярославль, ул. Мологская, зд. 2, помещ. 5
Предприятие зарегистрировано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №7 по Ярославской области 21.01.22г.
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице	2247600174006 от 26.06.24
Основной государственный регистрационный номер в ЕГРЮЛ	1227600000836
Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту	от 21.01.2022 7606127093/ 760601001

нахождения ИНН/КПП	
--------------------	--

Учредителем Общества является Головлев Дмитрий Вадимович (100%).

Уставный капитал Общества составляет 10 000-00 руб., который на момент проверки оплачен полностью.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным общим собранием учредителей, протокол №5 от 19.06.2024.

Основным видом экономической деятельности Общества является «деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика 71.12.2»

Дополнительные виды деятельности:

77.33 Аренда и лизинг офисных машин и оборудования

71.12 Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования

68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

43.91 Производство кровельных работ

Среднегодовая численность работающих за 2025 год составила 1 человек.

ООО «СЗ «Гудград», является застройщиком незастроенной территории микрорайона №9 жилого района «Тверицы» в Заволжском районе г.Ярославля, на основании договора о комплексном развитии незастроенной территории г.Ярославля №1 от 26.07.2023г. Площадь территории составляет 257 290 кв.м. По состоянию на 31.12.2025 года проведены работы по разработке концепции застройки, а также инженерно-экологические, инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания по проекту планировки и межевания территории. Ведутся проектные работы. Приступили к выполнению строительно-монтажных работ.

Кроме того, для строительства микрорайона №9 жилого района «Тверицы», ООО «Специализированный застройщик «Гудград» приобрело в собственность земельный участок (адрес: Ярославская обл., г.Ярославль, ул Университетская, д.31):

-земельный участок кадастровый номер 76:23:021701:12, площадью 2 037 кв.м., с видом разрешенного использования-для эксплуатации заправочной станции АЗС №52

ООО «СЗ «Гудград» применяет общую (традиционную) систему налогообложения.

ООО «Специализированный застройщик «Гудград» в 2025 году арендовал следующие земельные участки:

- 1) Земельный участок общей площадью 22002 кв.м. из земель населенных пунктов с кадастровым номером **76:23:021701:557**, расположенный по адресу: Ярославская область, г.Ярославль, р-н Заволжский, МКР №9 жилого района «Тверицы», участок 17. Договор аренды №26890-0 от 19.12.2024 года с МКУ «Агентство по аренде земельных участков».

В отношении данного земельного участка Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», так как договор аренды № 26890-0 от 19.12.2024г. содержит конкретное целевое назначение использования земельного участка, отраженное в п. 1.1: «Многоэтажная жилая застройка». Предприятие не имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой

это не predetermined техническими характеристиками предмета аренды. Не выполняется требование пп. 4 п. 5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и, следовательно, арендованный земельный участок не классифицируются как объект учета аренды. Стандарт 25/2018 не применяется к объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды в соответствии с пунктом 5

7. Связанные стороны

Связная сторона	Характер отношений	Вид операции	Объем операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям	Отражение в отчетности
ООО «Стройтех»	Связанная сторона через Учредителя	Выполненные работы	165 392,40		
ООО «НР»	Связанная сторона через Учредителя	Полученные займы	177 000,00		
ООО «СЗ «НР2»	Связанная сторона через Учредителя	Полученные займы	120 000,00		

тыс. руб.

8. Выплаты основному управленческому персоналу за 2025 г.:

ФИО	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения	Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	Иные долгосрочные вознаграждения
Головлев Дмитрий Вадимович-генеральный директор	Заработная плата 10 000,00 руб.	-	-	-	-

В 2026 году предполагается выплатить управленческому персоналу

ФИО	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения	Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	Иные долгосрочные вознаграждения
Головлев Дмитрий Вадимович-генеральный директор	Заработная плата с начислениями 600 000,00 руб.	-	-	-	-

9. События после отчетной даты

У ООО «СЗ «Гудград» отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности

10. Информация о забалансовых счетах

По состоянию на 31 декабря 2025 года на счетах эскроу ООО «СЗ «Гудград» 91 959 350,00.

11. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности на 31.12.2025 г. отсутствуют.

12. Непрерывность деятельности

В Обществе соблюдается непрерывность деятельности. У Общества отсутствуют намерения по прекращению деятельности, а также Общество планирует продолжать свою деятельность в течение 12-ти месяцев после отчетной даты.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональных санкций в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост изменчивости на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества и расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Вместе с тем, на дату подписания Бухгалтерской отчетности за 2025 год указанные события не оказали существенного негативного влияния на хозяйственную деятельность Общества и Общество способно непрерывно продолжать свою деятельность и выполнять обязательства перед третьими лицами.

Таким образом, выявленные события не оказали влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность предприятия и восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Организации за 2025 год. Следовательно, Руководство может сделать вывод о способности Организации продолжать свою деятельность в будущем, отвечая критерию непрерывности деятельности



Генеральный директор

16 марта 2026г.

Д.В. Головлев

ООО «АУДИТ-ГАРАНТ»

В настоящем документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью

20 (двадцать) листов

Генеральный директор

Красавин Аркадий
Александрович

