

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «Орбита»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее – бухгалтерской отчетности) Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орбита» (ОГРН 1217800073501) (далее- ООО «СЗ Орбита»), 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 за 2025 год, 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 бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «СЗ Орбита» 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), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию, отраженную в разделе 5 «Информация о связанных сторонах» Пояснений к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025г. и отчету о финансовых результатах за 2025 год, в которой указано, что доли участников ООО «СЗ Орбита» находится под обременением (номер записи в ЕГРЮЛ № 2257805165044 от 30.05.2025). Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с данным обстоятельством.

Прочие сведения

За предшествующий отчетному период аудит ООО «СЗ Орбита» не проводился. Сопоставимые показатели бухгалтерской отчетности не были проаудированы. Однако, мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за текущий период.

Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление, 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при

их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации
Ефимова Елена Юрьевна
(ОИНЗ 22006036078)



Руководитель аудита
Куручкин Сергей Владимирович
(ОИНЗ 22006130938)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«ПромСтройАудит Консалт»,
196066, город Санкт-Петербург, Алтайская улица, дом 7 литер б, пом/оф 1-н/15б,
ОИНЗ 11906110743

«27» марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРБИТА" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
 Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ
 форма собственности Частная собственность по ОКФС
 Адрес в пределах места нахождения
 194044, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Сампсониевское, ул
 Выборгская, дом 5, литера А, помещение 34-Н, офис 3

60022338
7842192169
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
 ООО "ПРОМСТРОЙАУДИТ КОНСАЛТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации по ИНН
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации по ОГРН

7805461110
1089847182963

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
 Общее собрание участников Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРБИТА"

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРБИТА" по ОКПО
 Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2025
Форма по ОКУД		
Отчетная дата		
(число, месяц, год)		
60022338		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	2 674	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		698	-	-
	Приобретение нематериальных активов		1 976	-	-
	Основные средства	1150	1 490	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	16 311	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 475	-	-
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	3 621 373	72 311	-
	в том числе:				
	Сырье и материалы		89 668	272	-
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов		3 531 705	72 039	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	185 913	1 642	-
	в том числе:				

	НДС по приобретенным услугам		1 094	-	-
	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		166 885	1 642	-
	Дебиторская задолженность	1230	89 579	29 425	12 860
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		803	4 087	2 125
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		85 602	24 896	10 731
	Сальдо по ЕНС		25	-	4
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		895	442	-
	Расходы будущих периодов		2 252	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 300
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	1 300
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	566	123	298
	в том числе:				
	Расчетные счета		566	123	298
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 897 431	103 501	14 458
	БАЛАНС	1600	3 917 906	103 501	14 458

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(37 480)	13 445	1 128
	Итого по разделу III	1300	(37 380)	13 545	1 228
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	1 651 031	77 911	8 505
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		1 596 231	-	-
	Долгосрочные займы		54 800	77 911	8 505
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 651 031	77 911	8 505
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	3 765	2 400
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		-	3 765	2 400
	Кредиторская задолженность	1520	2 304 255	8 280	2 325
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 282 660	5 766	554
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	259	109
	Расчеты по налогам и сборам		6 685	516	163
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		22	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		211	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		14 677	1 739	1 499
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 304 255	12 045	4 725
	БАЛАНС	1700	3 917 906	103 501	14 458

Генеральный Директор
(наименование должности)

(подпись)

Болтенко Вадим Константинович
(расшифровка подписи)

20 февраля 2026 г.

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

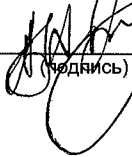
Форма по ОКУД			Коды		
			0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)			31	12	2025
по ОКПО			60022338		
по ОКЕИ			384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	4 212	27 589
	в том числе:			
	Основная номенклатурная группа (Аренда недвижимого имущества)		4 212	27 589
10	Себестоимость продаж	2120	(5 008)	(13 114)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(796)	14 475
10	Коммерческие расходы	2210	(40 979)	-
10	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(41 775)	14 475
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	655	126
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		655	126
	Проценты к уплате	2330	(612)	-
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		(612)	-
	Прочие доходы	2340	371	-
	в том числе:			
	Сдача имущества в аренду или субаренду		276	-
	Прочие расходы	2350	(25 876)	(1 493)
	в том числе:			
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		(1 141)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(67 237)	13 108
	Налог на прибыль организаций	2410	16 311	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	16 311	-
	Налог при упрощенной системе налогообложения	2410	-	(791)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(50 926)	12 317

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	(50 926)	12 317
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный Директор
(наименование должности)


(подпись)

Болтенко Вадим Константинович
(расшифровка подписи)

20 февраля 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды	0710004	
Форма по ОКУД	31	12
Отчетная дата (число, месяц, год)	2025	
по ОКПО	60022338	
по ОКЕИ	384	

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРБИТА"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	100	-	-	-	-	1 128	1 128
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	100	-	-	-	-	1 128	1 128

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	12 317	12 317
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	100	-	-	-	-	13 445	13 545
	На 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	-	-	13 445	13 545
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	100	-	-	-	-	13 445	13 545

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(50 925)	(50 925)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	100	-	-	-	-	(37 480)	(37 380)

Генеральный Директор
(наименование должности)

Болтенко Вадим Константинович
(расшифровка подписи)

20 февраля 2026 г.

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

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

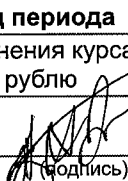
Коды		
0710005		
31	12	2025
по ОКПО 60022338		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	7 699	26 015
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	7 699	26 015
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	-
	Платежи - всего	4120	(1 506 951)	(8 950)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 303 358)	(2 059)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(12 717)	(340)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(25)	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(190 851)	(6 551)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 499 252)	17 065

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 645 515	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 645 515	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(145 820)	(17 240)
	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	(125 798)	(17 240)
	прочие платежи	4329	(20 022)	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 499 695	(17 240)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	443	(175)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	123	298
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	566	123
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный Директор
(наименование должности)


(подпись)

Болтенко Вадим Константинович
(расшифровка подписи)

20 февраля 2026 г.

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Изменения за период				На конец периода	
	Период	На начало года	поступило	списано	переоценка	переклассифицировано
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	955	-	(257)	955
в том числе:						
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	955	-	(257)	955
из них исключительные права	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Изменения за период				На конец периода	
	Период	На начало года	поступило	списано	переоценка	переклассифицировано
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	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	698	-	-
в том числе:			
Другие НМА	698	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
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	Изменения за период				На конец периода	
	Период	На начало года	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	накопленные затраты
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	2 931	-	1 976
в том числе:						
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	2 931	(955)	1 976
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период		На конец периода		
		На начало года	затраты	списано	по фактическим затратам	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	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.	-	-	-	-	-

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	1 872	-	-	(383)	-	-	1 872	(383)
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	1 872	-	-	(383)	-	-	1 872	(383)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)	списано (с учетом переоценки фактической стоимости)	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
За 2024 г.	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	неамортизируемые	амортизируемые	неамортизируемые	амортизируемые	неамортизируемые
Амортизируемые основные средства - всего	1 490	-	1 490	-	-	-
в том числе:						
Другие виды основных средств	1 490	-	1 490	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законосертированы основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной 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 сезонными особенностями деятельности организации) - всего	основные средства, предоставленные 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 сезонными особенностями деятельности организации) - всего	основные средства, предоставленные 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 сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-	-	-	-
основные средства, предоставленные 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	На начало года			Изменения за период			На конец периода		
		фактические затраты	накопленные обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленные обесценение	
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	1 872	-	-	(1 872)	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	1 872	-	-	(1 872)	-	-	-

Наименование показателя	2024 г.		2025 г.	
	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 300 -	- -	46 656 -	(47 956) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	- 1 300	- -	46 656 -	(47 956) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

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		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
								фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	72 311	-	3 589 774	-	-	-	-	-	3 621 373	-
	За 2024 г.	-	-	72 311	(40 712)	-	-	X	X	72 311	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	272	-	129 948	(40 551)	-	-	-	-	89 668	-
	За 2024 г.	-	-	272	-	-	-	-	-	272	-
Товары	За 2025 г.	-	-	161	(161)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство инвестиционных объектов	За 2025 г.	72 039	-	3 459 666	-	-	-	-	-	3 531 705	-
	За 2024 г.	-	-	72 039	-	-	-	-	-	72 039	-

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 залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)													
		На начало года		поступило		погашено		на расходы		восстановление резерва		переклассифицировано	резерв по сомнительным долгам		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	по условиям договора	проценты, штрафы и иные начисления	на расходы	на расходы	резерв					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	29 425 12 860	-	89 061 29 272	-	(28 907) (12 707)	-	-	-	-	-	-	-	89 579 29 425	-
в том числе:															
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	24 896 10 731	-	85 374 24 896	-	(24 668) (10 731)	-	-	-	-	-	-	-	85 602 24 896	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	4 087 2 125	-	944 3 934	-	(4 228) (1 972)	-	-	-	-	-	-	-	803 4 087	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	442	-	441 442	-	(12)	-	-	-	-	-	-	-	871 442	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	25	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	25	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	2 252	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 252	-
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	29 425 12 860	-	89 061 29 272	-	(28 907) (12 707)	-	-	-	-	X X	-	-	89 579 29 425	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период						На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			стисано			
			поступило	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	77 911	1 596 231	-	(23 111)	-	-	1 651 031	
	За 2024 г.	8 505	69 406	-	-	-	-	77 911	
в том числе:									
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	1 596 231	-	-	-	-	1 596 231	
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Долгосрочные займы	За 2025 г.	77 911	-	-	(23 111)	-	-	54 800	
За 2024 г.	8 505	69 406	-	-	(404)	-	-	77 911	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	12 045	2 303 895	-	(11 685)	-	-	2 304 255	
За 2024 г.	4 725	8 260	-	(940)	-	-	-	12 045	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 766	2 282 300	-	(5 406)	-	-	2 282 660	
За 2024 г.	554	5 616	-	(404)	-	-	-	5 766	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	259	-	-	(259)	-	-	-	
За 2024 г.	109	259	-	(109)	-	-	-	-	
Расчеты с взаимными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 739	14 677	-	(1 739)	-	-	14 677	
За 2024 г.	1 499	666	-	(426)	-	-	-	1 739	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	3 765	-	-	(3 765)	-	-	-	
За 2024 г.	2 400	1 365	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	516	6 685	-	(516)	-	-	3 765	
За 2024 г.	163	353	-	-	-	-	-	6 685	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	22	-	-	-	-	516	
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	22	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	211	-	-	-	-	-	
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	211	
Итого	За 2025 г.	89 956	3 900 126	-	(34 796)	-	-	3 955 286	
За 2024 г.	13 230	77 666	-	(940)	-	-	-	89 956	

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			признано	погашено	
			стисано	как избыточная сумма	

Исторические обязательства	За 2025 г.					
	За 2024 г.					
Всего						

J

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 208 897	40 000	-
в том числе:			
суммы денежных средств полученных на счета-эскроу	1 208 897	-	-
ПРОЕКТ Р 000	-	40 000	-
Выданные - всего	180 402	-	-
в том числе:			
Залог Земельного участка	180 382	-	-
Залог долей в УК Проект Р8	20	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	372	-
Затраты на оплату труда	54	294
Отчисления на социальные нужды	16	92
Амортизация	625	-
Прочие затраты	44 920	12 729
Итого по элементам	45 987	13 114
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	45 987	13 114

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 г. и отчету о
финансовых результатах за 2025 год
Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ОРБИТА"

г. Санкт-Петербург

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРБИТА"

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО "СЗ ОРБИТА"

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Юридический адрес: 194044, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Сампсониевское, ул Выборгская, дом 5, литера А, помещение 34-Н, офис 3

Место нахождения: 194044, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Сампсониевское, ул Выборгская, дом 5, литера А, помещение 34-Н, офис 3

Почтовый адрес: 194044, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Сампсониевское, ул Выборгская, дом 5, литера А, помещение 34-Н, офис 3

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

194044, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Сампсониевское, ул Выборгская, дом 5, литера А, помещение 34-Н, офис 3

Телефон: (911) 177-44-09

Сведения об образовании юридического лица:

ООО "СЗ ОРБИТА" зарегистрировано в Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 06 мая 2021 г. основной государственный регистрационный номер 1217800073501.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7842192169

Код причины постановки на учет (КПП): 780201001.

ООО "СЗ ОРБИТА" ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода с 06.05.2021 по 31.12.2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ООО "СЗ ОРБИТА" является деятельность:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2);

Списочная численность работников ООО "СЗ ОРБИТА" на 31.12.2025 г. составила 4 человека., на 31.12.2024 г. – 1 человек.

Организация не имеет обособленных подразделений.

Сведения об объекте капитального строительства:

Разрешение на строительство №78-011-0492-2024 от 27.12.2024 выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Наименование объекта капитального строительства: Жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной ДОО, подземным гаражом, реконструкция исторического здания.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРБИТА"
Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 г. и отчету о финансовом результате за 2025 год

Кадастровый номер земельного участка 78:14:0007532:30

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Московский район, улица Коли Томчака, дом 21, литера В.

Срок действия до 27.07.2027 г.

Срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2027 г.

Размер уставного капитала:

Уставный капитал Общества сформирован согласно требованиям действующего законодательства. Размер уставного капитала ООО "СЗ ОРБИТА" на 31.12.2025г. составляет 100000 рублей. Уставный капитал Общества оплачен полностью. Решений об увеличении (уменьшении) уставного капитала в 2025 году не принималось.

Единоличный исполнительный орган – (Генеральный директор):

В соответствии с п. 8.30 Устава Общества Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества. Генеральным директором Общества без доверенности действует от имени Общества. Генеральным директором Общества избран:

- Болтенко Вадим Константинович Протокол собрания учредителей №1/2025 от 14.02.2025.

Трудовой договор от 14.02.2025 заключен с Генеральным директором на период с 14.02.2025 по 13.02.2030.

До 14.02.2025 г. должность генерального директора занимал Игрицкий Петр Александрович.

Главный бухгалтер: - Кармадонова Екатерина Владимировна с 26.03.2025 г., Трудовой договор №2/2025 от 26.03.2025

Учредители на 31.12.2025:

Наименование (для физ. лиц - Ф.И.О. полностью)	Юридический и фактический адреса,	Доля в уставном фонде (в стоимостном и процентном выражении)
Общество с ограниченной ответственностью «ЭРА» (ООО «ЭРА»)	192007, г. Санкт-Петербург, набережная реки Волковки, дом 17, литера А, помещение 1-Н, офис 3	51 000 рублей 51%
ГАВРИШ АЛЕКСЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ		49 000 рублей 49%
ИТОГО уставный фонд, руб.: -объявленный	100 000,00	
-оплаченный	100 000,00	100%

Учредители на 31.12.2024 г.:

- Игрицкий Петр Александрович – 50 % доли уставного капитала оплачены в полном объеме -50 000 рублей.

- Тищенко Александр Васильевич - 50 % доли уставного капитала оплачены в полном объеме -50 000 рублей.

Данная информация об участниках в настоящем разделе пояснительной записки приведена в соответствии с учетом требований законодательства о персональных данных.

Сведения об аудиторе

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРБИТА"
Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 г. и отчету о финансовом результате за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтройАудит Консалт»;

Сокращенное фирменное наименование:

ООО «ПромСтройАудит Консалт»;

Место нахождения: 196084, Санкт-Петербург, Алтайская, д.7, лит. Б, пом.1Н, №156;

Почтовый адрес: 199053, г. Санкт-Петербург, 1-ая линия В.О., д.54, кв.10;

Телефон: (812) 655-52-30, 954-60-80

www.ps-audit.ru

ООО «ПромСтройАудит Консалт» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)) ОРНЗ 11906110743, Свидетельство от 27.12.2019г.)

Стоимость услуг по проведению аудиторской проверки составляет 253 690,50 рублей (в т.ч. НДС 5%).

За предшествующий период аудит не проводился.

Наличие лицензий, сроки их выдачи

Лицензируемых видов деятельности без лицензий в проверяемом периоде Организация не вела.

2. Учетная политика

Учетная политика организации подготовлена на основании Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральных стандартов бухгалтерского учета. Учетная политика является внутренним нормативным документом, определяющим единую совокупность способов организации и ведения бухгалтерского учета.

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

- имущественной обособленности,
- непрерывности деятельности,
- последовательности применения учетной политики,
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные аспекты учетной политики раскрыты в каждом разделе настоящих пояснений.

В учетной политике не раскрывается информация по фактам хозяйственной жизни, которые не применяются в деятельности организации.

Факты неприменения организации в отчетном периоде правил бухгалтерского учета отсутствуют.

В целях обособленного раскрытия информация считается существенной, если ее пропуск или искажение могут оказать влияние на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.

Количественные критерии детализации информации в бухгалтерской отчетности установлены учетной политикой Общества и составляют 10% от величины раскрываемого показателя.

Если количественные критерии не превышают установленные значения, то Общество может признать информацию существенной, руководствуясь характером показателя и его потенциальным влиянием на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности (качественный критерий) и раскрыть его обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала и отчете о движении денежных средств или расшифровать в пояснениях.

Учетная политика Организации утверждена Приказом Генерального директора № УП-1 от 01.01.2025 г.

При формировании учетной политики приняты следующие способы ведения бухгалтерского учета:

- На основании ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н к основным средствам относятся активы стоимостью более 100 000,00 руб. и сроком полезного использования более 12 мес.
- Амортизация начисляется линейным способом.

- Срок полезного использования определяется на основании классификатора основных средств, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г № 1
- Организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.:
- ТМЦ (товары, материалы) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, включающей все затраты на их приобретение.
- При отпуске ТМЦ в производство и ином выбытии оценка производится по ФИФО.
- Учет расходов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».
- Учет аренды ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды». В 2025 г не применялся, срок аренды не превышал 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Учет Договоров долевого участия:

- Для обобщения информации о возникновении, изменении и исполнении Организацией обязательств по договорам участия в долевом строительстве используется забалансовый счет 008.Д «Договоры ДДУ».
- Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, Организация использует забалансовый счет 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Общая сумма НДС на 31.12.2025 г. 185 913 тыс. руб.

НДС отражается следующих счетах бухгалтерского учета:

19.03 «НДС по приобретенным МПЗ», сумма 17 934 тыс. руб.,

19.04 «НДС по приобретенным услугам», сумма 1 094 тыс. руб.,

19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)», сумма 166 885 тыс. руб.

Получение **разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** является обязательным условием для:

- распределения НДС по облагаемым и необлагаемым видам деятельности; НДС распределяется пропорционально фактической общей площади объектов строительства, облагаемых и необлагаемых НДС,
- определения дохода застройщика в виде экономии,
- реализации объектов строительства по договорам купли- продажи.

Планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 3 квартал 2027 г.

3. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРБИТА" сформирована в соответствии с федеральными стандартами и систематизирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Бухгалтерский учет велся по журнально-ордерной форме в электронном виде с использованием ЭВМ в программе 1С «Предприятие 8.3» Учет заработной платы и кадров осуществлялся в отдельной программе 1С «Предприятие 8.3».

С 01.01.2025 г. организация применяет Общую систему налогообложения, и предоставляет бухгалтерскую и налоговую отчетность по установленным формам согласно режиму Общей системы налогообложения.

В связи с вступлением с 2025 года в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» были внесены изменения в учетную политику и структуру отчетности. Для обеспечения сопоставимости показателей за 2025 год была произведена корректировка данных за 2024 год. Сравнительные показатели в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах за 2024 год приведены в сопоставимый вид с показателями за 2025

год. Эти исправления в БФО представлены в таблице ниже или описаны в текстовой части с указанием статей и сумм

4. Запасы

В связи с высокой длительностью операционного цикла – временем между началом строительства жилого дома и получением денежных средств от продажи этого актива, все расходы, связанные со строительством отражаются в подстроке «Незавершенное строительство инвестиционных объектов» раздела 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса. Расходы по незавершенному строительству накапливаются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

Расшифровка статьи «Незавершенное строительства инвестиционных объектов»

Статьи затрат	Сумма на 31.12.2025 г., руб	Сумма на 31.12.2024 г., руб	Увеличение за 2025 г.
08.33.1	3 531 704 710,23	72 039 038,35	3 459 665 671,88
СЗ Орбита	3 159 714 710,23	72 039 038,35	3 087 675 671,88
8.1-Затраты на приобретение земельного участка для строительства объекта и земельного участка для выполнения соц. обязательств-Школа	2 570 933 720,60	20 000 000,00	2 550 933 720,60
В т.ч. стоимость ЗУ кад. номер 78:14:0007532:30	2 198 897 920,60		2 198 897 920,60
- Стоимость ЗУ кад. номер 78:14:0007517:10	371 990 000,00	20 000 000,00	351 990 000,00
- Прочие	45800		45800
8.2.1-Подготовительный период	24 883 564,40	617 583,33	24 265 981,07
8.2.2.1-Подземная часть	406 114 164,61		406 114 164,61
8.2.2.2-Надземная часть	106 852 554,93		106 852 554,93
8.2.3-Внутриплощадочные сети	48 325 000,00		48 325 000,00
8.2.5-Наружные сети	148 445,00	73 570,00	74 875,00
8.2.6-Содержание строительной площадки	77 558 607,16	150 000,00	77 408 607,16
8.2.7-Проектные и изыскательские работы, авторский надзор	89 956 142,09	43 973 808,61	45 982 333,48
8.3.2-Брокеридж	119 976 666,26	7004076,41	112 972 589,85
8.3.3-АХР и прочее	81 097 965,66	220 000,00	80 877 965,66
8.3.4 - Субсидирование	5 857 879,52		5 857 879,52
Итого	3 531 704 710,23	72 039 038,35	3 459 665 671,88

В 2025 году Обществом осуществлены инвестиционные затраты, которые были необходимы и обусловлены исключительно в целях исполнения Обществом социальных обязательств в рамках строительства Объекта: Жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной ДОО, подземным гаражом, реконструкция исторического здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский район, улица Коли Томчака, дом 21, литера В., в связи с чем в балансе они отражены в подстроке «Незавершенное строительства инвестиционных объектов» раздела 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

5. Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей) руб.:

Состав доходов	2025 год, тыс. руб
Выручка по деятельности	4 212
ИТОГО:	4 212

Выручка сформировалась от арендной деятельности, которая являлась основным видом деятельности в 2024 г. и согласно договорам аренды была продолжена в первом квартале 2025 г. до корректного расторжения договоров аренды.

Выручка по основному виду деятельности (Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)) в 2025 г. согласно Учетной политике ООО «СЗ Орбита» отсутствует до получения Разрешения на ввод, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, объекта капитального строительства **Жилой дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной ДОО, подземным гаражом, реконструкция исторического здания.**

На 31.12.2025 г. объект капитального строительства находится в стадии строительства (незавершенное производства). Плановая Дата Ввода в эксплуатацию 30.09.2027 г.

Расходы по обычным видам деятельности, руб.:

Состав расходов	2025 год, тыс. руб
Себестоимость продаж	5 008
Коммерческие расходы (реклама)	40 979
ИТОГО:	45 987

Прочие доходы и расходы за 2025 год.

Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей).

Наименование статьи	Доходы, тыс. руб.	Расходы, тыс.руб.
Прочие расходы, доходы, в т. ч.	1 026	26 488
1. Проценты к получению, уплате	655	612
2. Реализация прав требования		1 141
3. Сдача имущества в аренду или субаренду	276	
4. Расходы на услуги банков		24 460
5. Расходы по передаче товаров безвозмездно, неподтвержденный НДС		72
6. Прочие доходы, расходы	95	203

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Информация о составе управленческого персонала и вознаграждения

Состав управленческого персонала:

- Генеральный Директор,
- Финансовый директор,
- Главный бухгалтер.

Сумма, краткосрочных начисленных вознаграждений (зарплата, премии) управленческому персоналу за 2024 г., 2025 г.

	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Начисления	10 990	294
НДФЛ	1 607	38
Взносы	1 749	88

Долгосрочных и иных вознаграждений не выплачивалось.

6. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

- ООО "ЭРА", ИНН 7816752738 - участник (51% УК), доля находится в залоге (ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 2257805165044 30.05.2025),
- ГАВРИШ АЛЕКСЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ, ИНН 471703886534 – участник (49% УК), гражданин РФ,. Доля находится в залоге (ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 2257805165044 30.05.2025),
- МАТВЕЕВ АЛЕКСЕЙ ВЕНИАМИНОВИЧ, ИНН 781015616115 - Генеральный директор, участник ООО "ЭРА"(100% УК), гражданин РФ,
- ООО "ВЕРТИКАЛЬ", ИНН 7810855374 (Гавриш А. В. -Генеральный директор, участник (100% УК)),
- ООО "ВЕРТИКАЛЬ. ПРОЕКТИРОВАНИЕ", ИНН 7814621634 (Гавриш А. В. -Генеральный директор, участник (100% УК)),
- ООО "РУСКОН", ИНН 7810783384 (Гавриш А. В. - участник (25 % УК)),
- ООО "ПРОЕКТ Р 8", ИНН 7841387711 (ООО "СЗ ОРБИТА" – участник (100% УК)), доля находится в залоге (ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 2257805511060 17.07.2025),
- Болтенко Вадим Константинович, ИНН 781017868943 – генеральный директор ООО "СЗ ОРБИТА", гражданин РФ.

Операции со связанными сторонами за период 01.01.2025-31.12.2025 г.

Контрагенты	Вид договора	01.01.2025		Обороты за период 01.01.2025-31.12.2025		31.12.2025	
		Задолженность перед ООО "СЗ Орбита"	Задолженность ООО"СЗ Орбита"	Оплачено	Получено	Задолженность перед ООО "СЗ Орбита"	Задолженность ООО"СЗ Орбита"
ВЕРТИКАЛЬ ООО	Договор на оказания услуг, работ			871 795 541,11	901 493 008,75		29 697 467,64
ВЕРТИКАЛЬ ООО	Договор займа		23 150 000,00	38 571 236,00	42 821 236,00		27 400 000,00
ВЕРТИКАЛЬ. ПРОЕКТИРОВАНИЕ ООО	Договор на оказания услуг, работ		1 750 000,00	22 373 390,51	5 744 747,59	14 878 642,92	
РУСКОН ООО	Договор на оказания услуг, работ			5 150 720,00	5 497 920,00		347 200,00

Дополнительные связанные стороны, выявленные аудиторской организацией в открытых источниках (интернет) в ходе проведения аудита данной отчетности: ООО "БОСТОР" ИНН 7814799265, ООО "СЗ ТРАЕКТОРИЯ" ИНН 7802971240, ООО "ПРОДЖЕКТ ГИД" ИНН 7814825660, ООО "ЗАВОД ЖБИ-8" ИНН 7843011400, ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАСЛЕДИЕ" ИНН 7802881236, ООО "МФЦБО" ИНН 7810405720, ООО "СТИЛТЕХ" ИНН 7801730604, ООО "СЗ ТРАЕКТОРИЯ" ИНН 7802971240. Операций с этими компаниями в 2025 г. не было.

7. Налог на прибыль

Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02 (утв. Приказом Минфина № 114н от 19.11.2002г.) применяется. Доходы и расходы для

целей налогообложения признаются организацией методом начисления. Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Сумма налога на прибыль за 2025 г. составила 0 тыс.руб. по ставке 25 %, в том числе постоянный налоговый расход за 2025 г. составил 51 тыс.руб, постоянный налоговый доход – 0 тыс. руб.

8. Условные обязательства и условные активы

По состоянию на отчетную дату Организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

Судебные разбирательства в отношении Общества отсутствуют.

9. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учёт расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Расходы, проценты, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в составе прямых расходов и учитываются на счете 08.33.1 согласно РЕКОМЕНДАЦИИ Р-69/2016-КпР «ВКЛЮЧЕНИЕ ДОЛГОВЫХ ЗАТРАТ В СТОИМОСТЬ ПРОИЗВОДИМОЙ ПРОДУКЦИИ» ФОНДА «НРБУ «БМЦ» и пп. «ж» п. 3, пп. «д» п. 11 ФСБУ5/2019 «ЗАПАСЫ».

Состояние расчетов по кредитам и займам, полученным на 31.12.2025 г.

Контрагент, договор	Срок погашения обязательств по договорам	Сумма основного долга	Проценты, начисленные и отнесенные в затраты на счет 08.33.1	Итого по договору
БАНК ДОМ.РФ АО				
Кредитный договор 90-550/КП-24 от 28.02.2025	31.03.2028 г.	1 532 502 626,95	63 728 110,98	1 596 230 737,93
ВЕРТИКАЛЬ ООО				
Дог. займа № 19/07 (б/п) от 19.07.2024	31.03.2031 г.	27 400 000,00		27 400 000,00
Чистые пруды ООО				
Дог. займа № 32/11 (б/п) от 21.11.2023	31.03.2031 г.	27 400 000,00		27 400 000,00
Итого		1 587 302 626,95		1 651 030 737,93

10. Обеспечения выданные и полученные

Обеспечение обязательств полученные, итого 1 208 897 тыс. руб., в т.ч.:

-Сумма денежных средств, поступивших на счета эскроу – 1 208 897 тыс. руб.

Обеспечение выданные, итого – 180 402 тыс. руб., в т.ч.:

- Залог Земельного участка - 180 382 тыс. руб. (балансовая стоимость 2 198 898 тыс. руб., стоимость по договору купли-продажи 2 184 894 тыс. руб)

- 100% долей в УК ООО «Проект Р» - 20 тыс. руб. (балансовая стоимость 371 990 тыс. руб., стоимость по договору купли-продажи 370 000 тыс. руб.)

11. Непрерывность деятельности, Чистые активы общества

Чистые активы ООО "СЗ ОРБИТА" на 31.12.2025 года составляют отрицательную величину –37 380 тыс. руб.

Чистый убыток по состоянию на 31.12.2025 составил 37 480 тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРБИТА"
Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 г. и отчету о финансовом результате за 2025 год

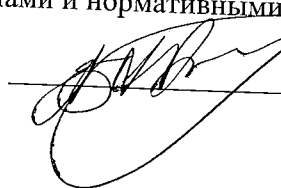
Убыток сформировался за счет текущих (косвенных) расходов, которые нельзя включить в прямые расходы (реклама), и обусловлен длительностью операционного цикла застройщика более 12 месяцев.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта и определения финансового результата (экономии) признается в соответствии с регламентом принятом учетной политикой.

До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете 08.33.1, составляют незавершенное строительство.

Несмотря на отрицательные чистые активы, Организация не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

Генеральный директор Болтенко В. К.



20.02.2026г.