

394033, г. Воронеж
ул. Старых Большевиков
53А, офис 316
ООО «ЮВПК-Аудит»
Тел./факс: (473) 228-19-67
e-mail: uvpk-audit@mail.ru
<http://www.uvpk-audit.ru>

Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»
ОПНЗ 10906015465
<http://www.auditor-sro.org>



**ЮВПК-
Аудит**

Общество с ограниченной ответственностью
«Юго-Восточному предпринимательству –
комплексный аудит»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчетности
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СФЧ-ЦЕНТР»
ЗА 2025 ГОД**

Воронеж
2026

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участникам
Общества с ограниченной
ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
«СФЧ-ЦЕНТР»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчётности Общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СФЧ-ЦЕНТР»** (ОГРН 1243600007199), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 года, отчета 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 учётной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчётность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СФЧ-ЦЕНТР»** по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчётности, 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, ответственного 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, ответственное за корпоративное управление 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, ответственным за корпоративное управление 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.

Г. А. Ерахтина

Директор аудиторской организации (ОРНЗ 20506005415)

(подпись)

В.В. Матушкина

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606033812)

(подпись)



Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «ЮВПК-Аудит»,
394033, г. Воронеж, ул. Старых Большевиков, 53А, офис 316
(ОРНЗ 10906015465)

26 марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

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

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

<u>95345492</u>
3662309879
12300
16

Адрес в пределах места нахождения
394016, Воронежская область, г.о. Город Воронеж, г Воронеж, ул Беговая, дом 223/3,
помещение 1, офис 36

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

3661046031
1093668000140

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СФЧ-ЦЕНТР"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2025
<u>95345492</u>		
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	764	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		764	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	764	-	-
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	274 012	84 943	-
	в том числе:				
	Затраты связанные со строительством		274 012	84 943	-
	Дебиторская задолженность	1230	221 736	405	-
	в том числе:				
	Расчеты по ДДУ		205 970	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		15 643	370	-
	Сальдо по ЕНС		19	35	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		2	-	-
	Расходы будущих периодов		103	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	335	963	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	496 083	86 311	-
	БАЛАНС	1600	496 847	86 311	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	-
	Итого по разделу III	1300	10	10	-
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	273 642	26 180	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		219 940	-	-
	Долгосрочные займы		29 130	26 180	-
	Проценты по займам и кредитам		24 572	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	205 970	-	-
	в том числе:				
	Средства целевого финансирования ДДУ		205 970	-	-
	Итого по разделу IV	1400	479 612	26 180	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	18 450	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	18 450	-
	Краткосрочные займы		-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	17 110	41 671	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		17 037	41 612	-
	Расчеты по налогам и сборам		24	24	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		50	35	-
	Оценочные обязательства	1540	115	-	-
	в том числе:				
	Резерв на оплату отпусков		115	-	-
	Итого по разделу V	1500	17 225	60 121	-
	БАЛАНС	1700	496 847	86 311	-

Директор

(наименование должности)

Кантария Илья Зурабович

(расшифровка подписи)

23 марта 2026 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СФЧ-ЦЕНТР"
 Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710002		
31	12	2025
по ОКПО 953 454 92		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль организаций	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Совокупный финансовый результат	2500	-	-

Директор

(наименование должности)

(подпись)

Кантария Илья Зурабович

(расшифровка подписи)

23 марта 2026 г.



Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды		
0710004		
31	12	2025
95345492		
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СФЧ-ЦЕНТР"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

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	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	10	-	-	-	-	-	10
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	-	10

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	-	10
	На 31 декабря 2025 г.								

Директор
(наименование должности) _____
Кантария Илья Зурабович
(расшифровка подписи)

23 марта 2026 г.



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

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

Коды		
0710005		
31	12	2025
по ОКПО 95345492		
по ОКЕИ 384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СФЧ-ЦЕНТР"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

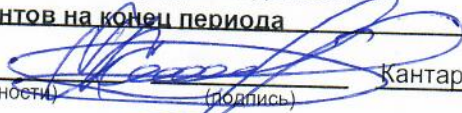
Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	-	-
	Платежи - всего	4120	(205 068)	(43 677)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(198 004)	(40 737)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 840)	(880)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(734)	(1 768)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(3 490)	(292)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(205 068)	(43 677)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	222 890	44 640
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	222 890	44 630

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	18 450	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4321	18 450	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	204 440	44 640
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(628)	963
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	963	-
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	335	963

Директор

(наименование должности)



(подпись)

Кантария Илья Зурабович

(расшифровка подписи)

23 марта 2026 г.



ООО Специализированный застройщик «СФЧ-ЦЕНТР»

**ПОЯСНЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2025 ГОД**

1. Общие сведения

Основными видами хозяйственной деятельности ООО Специализированный застройщик «СФЧ-ЦЕНТР» (далее Общество) являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества.

В 2025 году Общество осуществляло деятельность заказчика-застройщика при строительстве жилого дома по адресу: г. Воронеж, ул. Ленина, д. 58. Ввод в эксплуатацию объектов строительства запланирован в 4 квартале 2027 года.

Общество зарегистрировано по адресу: Российская Федерация, 394016, г. Воронеж, ул. Беговая, д. 223/3, пом. 1. оф. 36.

Среднесписочная численность работников Общества на 31.12.2025 г. составила 3 человека, списочная численность на 31.12.2025 г. 4 человека.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным 27 апреля 2024 г.

Устав Общества прошёл государственную регистрацию 06.05.2024 г. в Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Воронежской области.

ИНН: 3662309879 КПП 366201001.

Коды Общества ОКВЭД: 71.12.2; 68.10; 68.10.1; 68.20; 68.31; 68.32.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб.

Общество имеет трех учредителей: Подольский Александр Викторович 5,1 тыс. руб. (51%), Багерян Саркис Бенедиктович 2 тыс. руб. (20%), Рябчинский Сергей Васильевич 2,9 тыс. руб. (29%).

Аудитор Общества: ООО «Юго-Восточному предпринимательству – комплексный аудит» (ООО ЮВПК-Аудит) – член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОГРН 10906015465). Место нахождения: 394033, г. Воронеж, ул. Старых Большевиков, д. 53А, офис 316.

Органы управления общества: Общее собрание участников.

Единоличный исполнительный орган:

Таблица № 1

Ф.И.О.	№ и дата протокола (решения), по которому предоставлены полномочия единоличного исполнительного органа
Директор Кантария Илья Зурабович	Протокол № 1 Общего собрания учредителей ООО СЗ «СФЧ-ЦЕНТР» от 27.04.2024 г.

Ревизионная комиссия:

Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет ревизионная комиссия в составе:

Таблица № 2

№ п/п	Ф.И.О.	Занимаемая должность в Общества (при наличии)
1.	Подольский А.В	учредитель
2.	Рябчинский С.В	учредитель
3.	Багерян С.Б	учредитель

Председатель Ревизионной комиссии – Подольский А.В.

По состоянию на 31.12.2025 г. ответственными лицами за ведение финансово-хозяйственной деятельности и составление бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «СФЧ-Центр» являлись:

-Директор Кантария Илья Зурабович с 06.05.2024 г. по настоящее время.

-Главный бухгалтер Катренко Елена Сергеевна с 08.08.2024 г. по настоящее время

2. Существенные аспекты учётной политики и представления бухгалтерской информации в бухгалтерской отчётности.

Концепция составления отчётности

Бухгалтерская отчётность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами. Оценка активов и обязательств производится по фактическим затратам.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам (полученным и выданным), относится к долгосрочной, если срок её обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчётной даты.

Актив представляется в бухгалтерском балансе как оборотный, при условии, когда актив подлежит погашению в течение обычного операционного цикла (в частности, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность, связанная с обычным операционным циклом, независимо от срока ее погашения). Для строительной организации период до окончания строительства является обычным операционным циклом.

Нематериальные активы

К нематериальным активам относятся следующие виды активов:

- программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ);
- лицензии и разрешения на основные виды деятельности.

Нематериальные активы делятся на следующие группы:

- к программам для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ) относятся полученные по лицензионным договорам неисключительные права на программы ЭВМ; полученные свидетельства о регистрации баз данных (программ ЭВМ).
- к лицензиям относятся специально полученные для ведения основного вида деятельности, без которых невозможно в силу закона это делать.

Объекты, отвечающие понятию нематериальных активов принимаются в состав нематериальных активов, если их стоимость превышает 100 000 руб. за единицу. Учет объектов стоимостью менее 100 000 руб. за единицу осуществляется на забалансовом счете 014 «Объекты, не относящиеся к НМА, в эксплуатации».

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, переоценка их после признания не производится.

При принятии к учету НМА ему определяется срок полезного использования и ликвидационная стоимость (элементы амортизации).

Амортизация по нематериальным активам начисляется для всех групп линейным методом ежемесячно. Начисление амортизации начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации подлежат в конце года проверке и пересмотру, что оформляется соответствующим протоколом в ходе проведения годовой инвентаризации. Также элементы амортизации подлежат пересмотру при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

В конце года так же проводится проверка всех нематериальных активов на обесценение.

Балансовая стоимость нематериальных активов, капитальные вложения в нематериальные активы, а так же авансы, перечисленные поставщикам под приобретение нематериальных активов, при составлении бухгалтерского баланса отражаются в строке 1110 «Нематериальные активы».

Результат от продажи или иного выбытия нематериального актива отражается в отчете о финансовых результатах свернуто по строке 2340 «Прочие доходы» - прибыль, 2350 «Прочие расходы» - убыток.

Капитальные вложения

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств, нематериальных активов.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств, нематериальный актив.

Учет капитальных вложений осуществляется по видам капитальных вложений.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств, нематериальных активов, и признаются по мере осуществления фактических затрат.

В конце года в обязательном порядке проводится проверка на обесценение всех видов капитальных вложений.

Учет материалов

В составе материалов учитываются: ГСМ и смазочные материалы, запасные части, строительные материалы, инструменты, инвентарь, специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование. Учет материалов осуществляется по фактической себестоимости (включая расходы по доставке).

Оценка материалов, отпущенных в производство (проданных, выбывших по иным основаниям) производится по средней стоимости (исходя из среднемесячной фактической себестоимости (скользящая оценка), в расчет которой включаются количество, и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц).

При наличии возвратных отходов их оценка определяется исходя из их справедливой стоимости. Принимается в расчет цена, установленная поставщиком на аналогичные товары (прайс-листы, размещенные на официальных сайтах поставщиков Воронежа и Воронежской области).

Инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка, специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование, срок использования которых составляет более 12 месяцев и стоимостью более 100 тыс. руб. за единицу, принимаются в состав активов, относящихся к объектам основных средств и в процессе эксплуатации амортизируются. Стоимость специальной одежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, списывается на расходы единовременно в момент ее передачи сотрудникам организации.

Учет расходов и незавершенного строительства

В периоде проведения строительства

Незавершенное производство (затраты на строительство) на отчетную дату отражаются в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам. Затраты разделяются на прямые и косвенные, собираются на отдельных счетах учета расходов.

К прямым расходам отнесены:

согласование и утверждение проектных и иных документов;

-строительные работы, выполненные подрядчиками;

-стоимость использованных при строительстве материалов;

-расходы на создание проектной и согласовательной документации и др. расходы, связанные непосредственно со строительством объекта.

Косвенные расходы при возможности их идентификации к определенному объекту строительства, в бухгалтерском учете учитываются обособленно от остальных (неидентифицируемых) косвенных расходов.

Аналитический учет организован по строящимся жилым домам, а также по видам расходов.

Незавершенное производство в бухгалтерском балансе отражается по строке 1210 «Запасы».

По окончании строительства

По окончании строительства косвенные расходы, если они не относились к конкретному объекту строительства, распределяются по строящимся объектам пропорционально стоимости строительно-монтажных работ подрядчиков, отнесенным на соответствующий объект строительства.

Расходы на рекламу и поиск инвесторов (дольщиков) *не включаются* в расходы незавершенного производства и готовой продукции. Такие расходы в периоде строительства накапливаются и списываются по окончании строительства в качестве управленческих расходов (расходов заказчика-застройщика).

Готовая продукция

После разрешения на ввод в эксплуатацию объекта все накопленные затраты (прямые и косвенные) делятся на площадь принятых к учету помещений по обмерам БТИ и:

- формируют стоимость готовой продукции – по объектам, на которые получены права собственности;

- участвуют в определении результата заказчика-застройщика в отношении объектов, переданных дольщикам.

Единица учета готовой продукции является каждое помещение, на которое оформлено право собственности. При реализации готовой продукции и ином ее выбытии оценка производится по фактической стоимости каждой единицы

Дебиторская и кредиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учётом всех предоставленных скидок и надбавок.

В Приложении № 8 «Наличие и движение дебиторской задолженности», представляемой в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах, данные раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной в одном отчетном периоде.

Аналогично представляется информация о кредиторской задолженности (см. Приложение № 9 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)»).

Учет договоров аренды

Учет у арендатора

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, при соблюдении условий, указанных в п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

Так же Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если по условиям договора размер арендной платы не установлен в твердой сумме, а переменные платежи не привязаны к ценовым индексам или процентным ставкам на дату предоставления предмета аренды.

В этих случаях арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчёте о движении денежных средств.

К денежным эквивалентам относятся векселя банка со сроком обращения до 3х месяцев, депозиты, открытые до востребования или на срок до 3х месяцев.

В отчёте о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

К денежным потокам от инвестиционных операций относят поступления сумм доходов по финансовым вложениям.

Косвенные налоги в составе платежей поставщикам и подрядчикам и поступлений от покупателей показываются свернуто.

Организация ведет учет с применением счетов эскроу. Поскольку денежные средства дольщиков на расчетный счет застройщика до окончания строительства не поступают и не находятся под его контролем, то активом не являются. Поэтому учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, ведется за балансом по каждому ДДУ.

Дебиторская задолженность по обязательствам дольщиков отражается в оборотных активах в связи с тем, что строительство дома является единым производственным процессом.

Кредиты и займы полученные.

Проценты по кредитам и займам полученным, признаются в учете в зависимости целевого использования денежных средств по займам, а именно: займы, использованные для текущей деятельности - в составе прочих расходов, а займы, направленные на строительство, - включаются в стоимость инвестиционного актива (стоимость строительства) в том отчетном периоде, в котором они возникли.

Расчет и отражение в учете суммы причитающихся к уплате процентов осуществляется исходя

из условий заключенных договоров в конце каждого месяца. В расчет берется период с первого по последнее число месяца.

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они проведены, за исключением случаев, когда получены кредиты на строительство жилого дома. В этом случае расходы включаются в стоимость строительства.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Оценочные значения и оценочные обязательства

Оценочное обязательство по оплате отпусков

Общество признаёт в бухгалтерском учёте оценочные обязательства по оплате отпусков на конец года.

Сумма обязательства по оплате отпусков рассчитывается исходя из количества календарных дней отпуска, на которые каждый работник имеет право по состоянию на отчетную дату помноженного на среднедневной заработок этого работника. Полученная сумма увеличивается на страховые взносы (30,6%).

Оценочные обязательства отражаются в бухгалтерском балансе по статье 1540 «Оценочные обязательства».

Налогообложение

Общество применяет общий режим налогообложения. Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных налоговой декларации и отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2411 «Текущий налог на прибыль».

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе свернуто.

В связи с наличием облагаемых и не облагаемых операций по ст. 149 НК РФ, в организации ведется раздельный учет НДС.

Сумма кредиторской задолженности по налогам отражается в бухгалтерском балансе Общества по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса, сумма дебиторской задолженности по налогам – по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Признание выручки от продаж.

Доходами от обычных видов деятельности является доход заказчика-застройщика. Он формируется в рамках одного разрешения на строительство в целом. Доходом заказчика-застройщика признается разница между суммой средств, подлежащих уплате в соответствии с договором долевого участия в строительстве дольщиком, и затратами, собранными за весь период строительства.

Доход заказчика-застройщика определяется на последнее число месяца, в котором построенный объект поставлен на кадастровый учет (поскольку участники долевого строительства имеют право оформить право на квартиру после постановки дома на кадастровый учет).

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг признаётся по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) в бухгалтерском учёте и поступления от них расчетных документов; определяется на дату акта прием передачи помещения, покупателю.

Все остальные доходы относятся к прочим (включая доходы от предоставления имущества и имущественных прав в аренду).

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности

Уровень существенности для расшифровки соответствующего показателя в бухгалтерской отчетности составляет 10% к соответствующей существенной статье баланса (отчета о финансовых результатах). Существенной статьёй баланса признается показатель, который относительно валюты баланса составляет не менее 20%. Существенными статьями отчета о финансовых результатах признаются выручка, себестоимость продаж, коммерческие и управленческие расходы. Раскрытие показателя прочие доходы и прочие расходы осуществляется, если они составляют не менее 30% от показателя выручки за отчетный период.

3. Изменения в учётной политике.

На 2025 год внесены следующие изменения в учетную политику:

- утвержден состав годовой и промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности, применяемые формы и их содержание;
- установлен уровень существенности для детализации показателей бухгалтерской отчетности;
- указаны группы показателей бухгалтерского учета, которые будут объединены в один показатель при составлении отчетности;
- определена периодичность и сроки составления промежуточной бухгалтерской отчетности;
- утвержден состав и формы документов для инвентаризации.

Дополнения в учетную политику связаны с введением в действие ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 г. №157н, ФСБУ 28/2022 «Инвентаризация», утвержденного Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 г. № 4н.

На 2026 г. изменения в учетную политику Общество не планирует вносить.

4. Корректировки данных предшествующего отчетного периода.

Первое применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» не оказало влияния на представление и оценку отдельных видов активов и обязательств Общества.

Корректировки данных предшествующего отчетного периода не осуществлялось.

5. Раскрытие информации об активах и обязательствах, доходах и расходах.

5.1. Нематериальные активы

Информация об остатках и движении нематериальных активов за периоды 2024-2025 гг. представлена в приложении № 1 «Наличие и движение нематериальных активов», приложении № 2 «Амортизируемые и не амортизируемые нематериальные активы», приложении № 3 «Капитальные вложения в нематериальные активы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Нематериальные активы Общества, отраженные по строке 1110 «Нематериальные активы», по состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. представляют собой:

Таблица № 3

Нематериальные активы	Балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2024 г.
Сайт https://новостройки-воронеж.рф/	764	-

5.2. Имущество, полученное в аренду

Общество для ведения основного вида деятельности получило в аренду следующие виды имущества, с ежемесячным отражением арендной платы по расходам.

Таблица № 4

Виды имущества	Стоимость полученного имущества на 31.12.2025 г. по рыночной цене	Расходы по аренде за 2025 г., принятые к учету	Расходы по аренде, планируемые на 2026 год
Нежилые помещения под офис (Договор аренды № 01/24-СЗ от 06.05.2024)	9 174	781	1 021

ООО СЗ «СФЧ-Центр» не отражает предмет аренды на балансе в качестве права пользования активом (ППА) т.к. выполнены условия, установленные в п. 12 ФСБУ 25/2018. Арендная плата признавалась в расходах ежемесячно. Стоимость арендованного помещения под офис учитывается за балансом.

Ограничений в использовании предмета аренды договором не предусмотрено.

Улучшения (как отдельные, так и неотделимые) в арендованное имущество в 2025 году не производились. Затрат арендатора, понесенных в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях, в 2025 году не было.

На 2026 год Обществом не запланировано получение в аренду дополнительно какого-либо иного имущества.

5.3. Запасы

В составе запасов числятся следующие виды:

Таблица № 5

Вид запасов	На 31.12.2025 г.		
	Фактическая себестоимость	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость (гр.2- гр.3)
Незавершенное производство (незавершенное строительство)	194 192	-	194 192
Земельный участок под строительство	54 000	-	54 000
Затраты заказчика-застройщика	21 813	-	21 813
Сырье и материалы	4 007	-	4 007
ИТОГО	274 012	-	274 012

В рамках договора об открытии не возобновляемой кредитной линии земельный участок находится в залоге. Информация об этом раскрыта в приложении № 7 «Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резервы под снижение стоимости запасов по состоянию на 31.12.2025 г. не создавались ввиду отсутствия признаков обесценения материальных ценностей.

Дополнительная информация об остатках и движении запасов раскрыта в приложении № 6 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка затрат заказчика-застройщика за 2024-2025 гг.

Таблица № 6

Статья расходов	За 2025 г	За 2024 г
Амортизация	336	-
Услуги аренды	781	103
Услуги банка	3 024	80
Имущественный и Земельный налог	90	32
Госпошлина	207	114
Заработная плата и страховые взносы от нее	2 976	872
Проценты по кредиту	-	1 768
Разработка рекламной компании	(1 100)	3 500
Риэлторские услуги	5 528	-
Расходы на рекламу	2 169	-
Прочие затраты	992	342
Итого	15 003	6 811
Отнесено на остаток незавершенного производства в качестве услуг заказчика-застройщика	21 814	6 811

5.4. Дебиторская задолженность.

По состоянию на каждую отчетную дату краткосрочная дебиторская задолженность составляла:

Таблица № 7

Виды дебиторской задолженности	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Задолженность по авансам, выданным поставщикам под услуги (работы)	15 643	370
Расчеты по договорам долевого участия (ДДУ)	205 970	-
Прочая дебиторская задолженность	124	35
Итого:	221 736	405

В составе прочей дебиторской задолженности числятся авансовые платежи в СПАО ИНГОССТРАХ по страхованию гражданской ответственности застройщика и авансовые платежи по налогам.

Дополнительная информация раскрыта в приложении № 8. «Наличие и движение дебиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия на балансе сомнительной дебиторской задолженности.

5.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов на каждую отчетную дату представляет собой:

Таблица № 8

Название	Сумма, тыс. руб.	
	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Расчетные счета	335	963

Для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору, заключенному с Централно-Черноземный банк ПАО «Сбербанк», был открыт специальный счет, на котором находились денежные средства в залоге у банка, на сумму 946 тыс. руб. Срок нахождения в залоге денежных средств – до 14.02.2025 г. По состоянию на 31.12.2025 г. данный расчетный счет закрыт.

В строке 4122 «платежи в связи с оплатой труда работников» отчета о движении денежных средств за период 2025 год помимо сумм, выплачиваемых непосредственно работникам организации в качестве оплаты труда, отражены также уплаченные страховые взносы, исчисленные от заработной платы работников, в размере 543 тыс. руб., налог на доходы физических лиц - в размере 303 тыс. руб.

В составе денежных потоков от текущих операций по строке 4129 «Прочие платежи» отчёта о движении денежных средств отражены уплаченные налоги (свернуто), комиссии банка, прочие платежи.

В 2025 г. операций в иностранной валюте не было.

5.6. Капитал и резервы

В 2024 году был сформирован уставный капитал при создании Общества в размере 10 тыс. руб. Уставный капитал был полностью оплачен.

По состоянию на 31.12.2025 г. он составляет 10 тыс. руб.

5.7. Долгосрочные заемные средства

В бухгалтерском балансе раскрыты следующие полученные долгосрочные займы и кредиты по состоянию на каждую отчетную дату:

Таблица № 9

Наименование организации	% ставка	Остаток на 31.12.2024 г.	Получено в 2025 году	Погашено в 2025 году	Остаток на 31.12.2025 г.	Сроки погашения
Рябчинский С.В	Беспроцентный	9 050	-	-	9 050	До конца 2028 г.
Багерян С.Б	Беспроцентный	6 930	50	-	6 980	До конца 2028 г.

Наименование организации	% ставка	Остаток на 31.12.2024 г.	Получено в 2025 году	Погашено в 2025 году	Остаток на 31.12.2025 г.	Сроки погашения
Подольский А.В	Беспроцентный	10 200	2 900	-	13 100	До конца 2028 г.
Центрально-Черноземный Банк ПАО «Сбербанк», кредитный договор	Плавающая	-	219 940	-	219 940	28.09.2029 г.
Проценты по договору		-	24 572	-	24 572	
Итого долгосрочные	-	26 180	247 462	-	273 642	-

Информация о наличии на каждую отчетную дату и движении за последние два года долгосрочных заемных средств раскрыта в приложении № 9 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По кредитному договору проценты в бухгалтерском учёте начислялись исходя из фактической процентной ставки, установленной в договорах. Проценты, начисленные за 2025 год по долгосрочному кредитному договору в сумме 24 572 тыс. руб., были включены в стоимость строительства.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

5.8. Прочие долгосрочные обязательства

Прочие долгосрочные обязательства на каждую отчетную дату представляют собой:

Таблица № 10

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Всего, в том числе:	205 970	-
средства целевого финансирования ДДУ	205 970	-

5.9. Краткосрочные заемные средства

В бухгалтерском учете раскрыты следующие полученные краткосрочные займы и кредиты по состоянию на каждую отчетную дату:

Таблица № 11

Наименование организации	% ставка	Остаток на 31.12.2024 г.	Получено в 2025 году	Погашено в 2025 году	Остаток на 31.12.2025 г.	Сроки погашения
Центрально-Черноземный Банк ПАО «Сбербанк», кредитный договор	24,05% годовых	18 450	-	18 450	-	До 17.01.2025 г.
Проценты по договору		-	734	734	-	
Итого краткосрочные	-	18 450	734	19 184	-	-

По краткосрочному кредитному договору проценты в бухгалтерском учёте начислялись исходя из фактической процентной ставки, установленной в договоре. Проценты, начисленные за 2025 год по краткосрочному кредитному договору в сумме 734 тыс. руб., включены в стоимость строительства.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам в сумме фактически поступивших денежных средств.

5.10. Краткосрочная кредиторская задолженность.

Краткосрочная кредиторская задолженность на каждую отчетную дату представляет собой:

Таблица №12

Виды кредиторской задолженности	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	17 037	41 612
Расчеты по налогам и сборам	24	24
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	50	35
Итого:	17 110	41 671

Информация о наличии на каждую отчетную дату и движении за последние два года краткосрочной кредиторской задолженности раскрыта в приложении № 9 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025 г. нет.

5.11. Краткосрочные оценочные обязательства

Краткосрочные оценочные обязательства представляют собой:

Таблица №13

Виды оценочных обязательств	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Резерв по оплате ежегодных отпусков	115	-
Итого:	115	-

Информация о наличии на каждую отчетную дату и движении за последние два года оценочных обязательств раскрыта в приложении № 10 «Оценочные обязательства» к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2025 г. была проведена инвентаризация оценочного обязательства, в результате которой было определено, что остаток неиспользованного оценочного обязательства с учетом страховых взносов составляет 115 тыс. рублей.

5.12. Выручка от продажи товаров, работ и услуг.

В 2025 г. Обществом начато строительство жилого дома, сроки сдачи по которому приходятся на 2027 г. В соответствии с положениями учетной политики выручка заказчика-застройщика определяется в периоде окончания строительства, поэтому выручки от реализации данных услуг в 2025 г. не было.

5.13. Себестоимость проданных товаров, работ, услуг, управленческие расходы (стр. 2120, 2220).

В 2025 гг. Общество осуществляло вид деятельности - строительство жилых домов, сроки сдачи приходятся на 2027 г. Поэтому расходов, формирующих себестоимость проданных товаров, выполненных работ, оказанных услуг в 2025 г. не было.

5.14. Прочие доходы и расходы.

В 2025 г. прочих доходов и расходов не возникало.

5.15. Налогообложение

Общество применяет общую систему налогообложения.

Текущий налог на прибыль за 2025 год по данным строки 2411 Отчета о финансовых результатах составил 0 тыс. руб., так как отсутствует облагаемая база в период строительства. Постоянные налоговые доходы и расходы, временные разницы (ОНА и ОНО), а так же условный доход (расход) отсутствуют.

5.16. Чистые активы

Чистые активы Общества на конец каждого отчетного периода составили:

Таблица №14

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Чистые активы	10	10

6. Раскрытие информации о связанных сторонах.

Состав связанных лиц сторон представлен ниже:

Таблица №15

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны лица в уставном капитале Общества, %
1	Подольский Александр Викторович	-	Участник Общества	51
2	Багерян Саркис Бенедиктович	-	Участник Общества	20
3	Рябчинский Сергей Васильевич	-	Участник Общества	29
4	ООО «СФЧ» (ИНН 3664060901)	394016, обл. Воронежская, г. Воронеж, ул. Беговая, 223/3, оф. 43 помещ. 1	Общие участники (учредители)	-
5	ДАЧНЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИЛОЙ МАССИВ "ЛЕСНОЙ" (3625007710)	396020, обл. Воронежская, р-н Рамонский, рп. Рамонь, ул. Мосина, д. 2	Директор является председателем кооператива	-
6	ООО «НОВА-ГРИН» (ИНН 9701239548)	105082, г. Москва, пл. Спартаковская, д. 14 стр. 3, помещ. 9Н/2 оф. 250	Общие участники (учредители)	-
7	ООО «Стройпроект» (ИНН 3666190416)	394043, обл. Воронежская, г. Воронеж, ул. Ленина, д. 56, оф. 10	Общие участники (учредители)	-
8	ООО СЗ «СФЧ-Регион» (ИНН 3662295930)	394016, обл. Воронежская, г. Воронеж, ул. Беговая, 223/3, оф. 42 помещ. 1	Общие участники (учредители)	-

В течение 2025 г. проводились следующие сделки со связанными сторонами:

Таблица №16

Наименование организации	Вид проводимых операций	Остаток задолженности и по договору на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Сумма проведенных операций за 2025 год, тыс. руб.	Порядок оплаты по следке (безналичные платежи, зачет обязательств и др), тыс. руб.	Остаток задолженности по договору на 31.12.2025 г., тыс. руб.
ООО «СФЧ»	Услуги генерального подрядчика	-	48 666	безналичные платежи	6 955 кредиторская
ООО СЗ «СФЧ-РЕГИОН»	Услуги тех. заказчика	1 000	5 400	безналичные платежи	Кредиторская – 1 125
ООО СЗ «СФЧ-РЕГИОН»	Договор поставки	-	4 741	безналичные платежи	-

Наименование организации	Вид проводимых операций	Остаток задолженности и по договору на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Сумма проведенных операций за 2025 год, тыс. руб.	Порядок оплаты по следке (безналичные платежи, зачет обязательств и др), тыс. руб.	Остаток задолженности по договору на 31.12.2025 г., тыс. руб.
Подольский Александр Викторович	Займы полученные, беспроцентные	9 050	2 900	Безналичный платеж	Кредиторская –13 100
Багерян Саркис Бенедиктович	Займы полученные, беспроцентные	6 930	50	Безналичный платеж	Кредиторская –6 980
Рябчинский Сергей Васильевич	Займы полученные, беспроцентные	9 050	-	Безналичный платеж	Кредиторская –9 050

7. Заработная плата основного управленческого персонала.

Заработная плата основного управленческого персонала (директора) с учетом страховых взносов за 2025 год составила 893 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 г. размер подлежащих выплате в 2026 году директору отпускных вместе со страховыми взносами составил 50 тыс. руб.

8. Информация о бенефициарах.

Конечными бенефициарами ООО «СЗ «СФЧ-ЦЕНТР» с долей владения в уставном капитале в размере более 25% признаны:

- Подольский Александр Викторович – 5,1 тыс. руб. (51 % доля в уставном капитале);
- Рябчинский Сергей Васильевич – 2,9 тыс. руб. (29 % доля в уставном капитале).

9. События после отчетной даты.

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

10. Риски

Основными рисками Общества является:

- высокая конкуренция в сфере продажи жилья;
- высокая стоимость строительно-монтажных работ;
- высокая степень контроля бизнеса со стороны государства
- изменение системы контроля в строительстве.

Рыночный риск

В сфере строительства присутствует высокая конкуренция. ООО СЗ «СФЧ-ЦЕНТР» является новым участником рынка. На сегодняшний день доверие со стороны потенциальных покупателей еще не сформировалось. Данные обстоятельства учитывает руководство при определении путей развития компании. Система внутреннего контроля Общества направлена на выявление всех потенциальных источников риска. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что бизнес связан с деятельностью на территории РФ.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России,

неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации в Украине;
- оттоком капитала, останавливающего инвестиционную активность;
- общим ослаблением экономики;
- ростом цен, падением спроса и покупательной способности населения и др.

Будущее экономическое развитие России в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут повлиять на экономику страны, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Налогообложение

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Общество полагается на сформированную учетную политику для целей налогообложения в случае возникновения споров с налоговым органом по неурегулированным вопросам. Общество так же внимательно отслеживает и анализирует все изменения законодательства в области налогообложения.

Риски, связанные с ростом потребительских цен (инфляция)

Высокий уровень инфляции может стать причиной увеличения расходов Общества на уплату процентов по кредитам и займам, увеличения себестоимости товаров, продукции, работ, услуг из-за индексации тарифов на топливо, покупную энергию, заработной платы и, в конечном итоге, может негативным образом повлиять на финансовое положение Общества.

Инфляция в 2025 году составила- 5,59%, 2024– 9,52%, в 2023 - 7,42%, в 2022 г. - 11,94% (<https://www.interfax.ru/business/1068021>).

В случае существенного роста уровня инфляции Общество примет меры по оптимизации затрат, а также структуры активов.

Кредитные риски

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что Общество понесет убыток вследствие того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед ним. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность.

Кредитный риск по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и прочей дебиторской задолженности систематически оценивается.

Несмотря на то, что поступление денежных средств подвержено влиянию различных экономических факторов, руководство Общества считает, что существенный риск потерь отсутствует.

С целью минимизации кредитного риска Общество осуществляет ряд превентивных мер:

- анализ контрагентов на предмет платежеспособности и финансовой устойчивости,
- регулярный мониторинг дебиторской задолженности.

11. Раскрытие информации о прекращаемой деятельности.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывности деятельности в обозримом будущем. Руководство Общества не имеет планов ликвидировать Общество или прекратить его деятельность. В рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Общество будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности. По состоянию на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, к Обществу отсутствуют иски о банкротстве или несостоятельности и невозможности взыскания задолженности кредиторами.

12. Условные обязательства и активы

Обеспечения обязательств полученные и выданные

Информация о наличии на каждую отчетную дату за последние два года обеспечений обязательств полученных и выданных раскрыта в приложении № 11 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обществом по Кредитному договору №130F00ZBLMF-002 от 29.01.2025 г. с ПАО Сбербанк получены поручительства от юридического лица ООО «Стройфинанс-Черноземье» и 3-х физических лиц. Каждое поручительство в размере обязательств по кредитному договору в сумме 636 243 тыс.руб

13. Раскрытие иной информации.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2025 г. не было.

Директор ООО СЗ «СФЧ-ЦЕНТР»

Кантария И.З.

«23» марта 2026 г.



Приложение № 1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	1 100	-	-	(336)	-	-	-	-	1 100	(336)
в том числе: Сайт https://новостройки-воронеж.рф/	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	1 100	-	-	(336)	-	-	-	-	1 100	(336)
из них исключительные права	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Приложение № 2 Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	764	-	-
в том числе: Сайт https://новостройки-воронеж.рф/	764	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

Приложение № 3 Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	описано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение		
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	1 100	-	-	(1 100)	-	-		
в том числе: Базы данных	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	1 100	-	-	(1 100)	-	-		

Директор ООО СЗ
«СФЧ-ЦЕНТР»
Кантария И.З.

23 марта 2026



Приложение № 4 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	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	54 000	-	-	-	-	-	(54 000)	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	54 000	-	-	-	-	-	(54 000)	-
Земельные участки		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Директор ООО СЗ
«СФЧ-ЦЕНТР»
Кантария И.З.

23 марта 2026



Приложение № 5 Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение		
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	54 000	-	-	(54 000)	-	-	-	-
в том числе:											
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
г.Воронеж, Ленина, 66	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	20 500	-	-	(20 500)	-	-	-	-
г.Воронеж, Ленина, 56а	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	33 500	-	-	(33 500)	-	-	-	-

Директор ООО СЗ
«СФЧ-ЦЕНТР»
Кантария И.З.

23 марта 2026



Приложение № 6 Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г.	84 943	-	189 069	-	-	X	274 012	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	85 203	(260)	-	X	(84 943)	-
Сырье и материалы	За 2025 г.	148	-	53 209	-	-	-	-	-
Услуги заказчика-застройщика	За 2024 г.	-	-	408	(260)	-	-	4 007	-
	За 2025 г.	6 810	-	15 003	-	-	-	148	-
Затраты в незавершенное производство	За 2024 г.	-	-	6 810	-	-	-	21 813	-
	За 2025 г.	23 985	-	120 857	-	-	-	6 810	-
Земельные участки под строительство	За 2024 г.	-	-	23 985	-	-	49 350	194 192	-
	За 2025 г.	54 000	-	-	-	-	-	23 985	-
	За 2024 г.	-	-	54 000	-	-	-	54 000	-
		-	-	-	-	-	-	54 000	-

Приложение № 7 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 залоге, - всего	54 000	54 000	-
в том числе:			
Земельный участок: г. Воронеж, ул. Ленина 58	54 000	54 000	-

Директор ООО СЗ
«СФЧ-ЦЕНТР»
Кантария И.З.

23 марта 2026



Приложение № 8 . Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления							
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	405	-	221 700	-	(368)	-	-	-	221 737	-	
в том числе:	За 2024 г.	-	-	405	-	-	-	-	-	405	-	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	370	-	15 625	-	(352)	-	-	-	15 643	-	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2024 г.	-	-	370	-	-	-	-	-	370	-	
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	205 970	-	-	-	-	-	205 970	-	
	За 2024 г.	35	-	-	-	(16)	-	-	-	-	-	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	35	-	-	-	-	-	19	-	
Расходы будущих периодов	За 2024 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	35	-	
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	
	За 2024 г.	-	-	103	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	103	-	
Итого	За 2025 г.	405	-	221 700	-	(368)	-	-	-	221 737	-	
	За 2024 г.	-	-	405	-	-	-	-	-	405	-	

Директор ООО СЗ
«СФЧ-ЦЕНТР»
Кантария И.З.



23 марта 2026

Приложение № 9 Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		погашено	на доходы	переклассифици ровано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	26 180	453 432	-	-	-	-	479 612
	3а 2024 г.	-	26 180	-	-	-	-	26 180
	3а 2025 г.	-	219 940	-	-	-	-	219 940
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	26 180	2 950	-	-	-	-	29 130
	3а 2024 г.	-	26 180	-	-	-	-	26 180
	3а 2025 г.	-	24 572	-	-	-	-	24 572
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	-	205 970	-	-	-	-	205 970
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	60 121	17 052	-	(60 062)	-	-	17 110
	3а 2024 г.	-	60 121	-	-	-	-	60 121
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	41 612	17 037	-	(41 612)	-	-	17 037
	3а 2024 г.	-	41 612	-	-	-	-	41 612
	3а 2025 г.	18 450	-	-	(18 450)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	18 450	-	-	-	-	18 450
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	24	-	-	-	-	-	24
	3а 2024 г.	-	24	-	-	-	-	24
	3а 2025 г.	35	15	-	-	-	-	50
	3а 2024 г.	-	35	-	-	-	-	35
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	86 301	470 484	-	(60 062)	-	-	496 722
	3а 2024 г.	-	86 301	-	-	-	-	86 301

Директор ООО СЗ
«СФЧ-ЦЕНТР»
Кантария И.В.

23 марта 2026



Приложение № 10 Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства -	За 2025 г.	-	234	119	-	115
всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	234	119	-	115
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

Директор ООО СЗ
«СФЧ-ЦЕНТР»
Кантария И.З.

23 марта 2026



Приложение № 11 Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	171 463	-	-
в том числе:			
денежные средства на счетах эскроу	171 463	-	-
Выданные - всего	699 582	36 067	-
в том числе:			
залог права собственности земельного участка	35 111	35 111	-
залог имущественных прав, связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества	664 461	-	-
залог доли участия в уставном	10	10	-

Директор ООО СЗ
«СФЧ-ЦЕНТР»
Кантария И.З.

23 марта 2026

