

ООО «СЗ «НФК»

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 25.02.2026 и отчету о финансовых результатах по состоянию на 25.02.2026 год

1. Основные виды экономической деятельности

В отчетном периоде основным видом деятельности Организации являлась деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2), что соответствует информации, представленной в ЕГРЮЛ.

Организация, являясь заказчиком-застройщиком, осуществляла строительство многоквартирного жилого дома с привлечением средств участников долевого строительства объекта на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность Организации составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета. Изменения в учетную политику, требующие ретроспективного представления информации, в отчетном периоде не вносились.

Основные положения учетной политики организации:

2.1. Бухгалтерский учет основных средств

Основными средствами Организации признаются активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», и стоимостью более 100 000 руб. за единицу учета

После признания все основные средства оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки.

Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к бухгалтерскому учету. Указанные объекты учитываются на забалансовом счете.

При начислении амортизации основных средств применяется линейный способ.

Балансовая стоимость на отчетную дату определяется исходя из первоначальной стоимости и амортизации, без обесценения.

2.2. Бухгалтерский учет запасов

Оценка запасов при их выбытии производится по средней себестоимости.

Учет готовой продукции производится по фактической производственной себестоимости.

Материалы и товары для управленческих нужд учитываются в расходах на дату приобретения.

2.3. Резервы предстоящих расходов

Организация создает резерв по сомнительным долгам, а также резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работников в соответствии с разработанной методикой.

2.4. Бухгалтерский учет средств целевого финансирования

Учет средств целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов ведется Организацией обособленно от операций, связанных с получением доходов и осуществлением расходов по обычным видам деятельности. Средства участников долевого строительства многоквартирных жилых домов поступают на счета эскроу, открытые в ПАО Сбербанк, и учитываются Организацией на забалансовом счете. В период реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома и до момента передачи объектов участникам долевого строительства стоимость их участия в строительстве, предусмотренная договором участия в долевом строительстве объекта, указывается в бухгалтерском балансе в качестве доходов будущих периодов. Одновременно формируется дебиторская задолженность, отражающая средства, подлежащие к получению Организацией при раскрытии счетов эскроу на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным государственным органом.

Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства участников долевого строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.), как разница между средствами, полученными застройщиком в соответствии с договором долевого участия в строительстве, и фактическими расходами на строительство объекта (в части, соответствующей строительству на основании указанных договоров). Финансовый результат признается прочими доходами Организации.

3. Нематериальные активы

В отчетном периоде 2026 года и в 2025 году Организация не приобретала, не создавала, не использовала и не списывала объекты, признаваемые нематериальными активами в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» и учетной политикой Организации. Капитальные вложения в объекты нематериальных активов в отчетном периоде 2026 года и 2025 году не производились.

4. Основные средства

В отчетном периоде 2026 года и в 2025 году Организация не приобретала, не создавала, не использовала и не списывала объекты, признаваемые основными средствами в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и учетной политикой Организации. Капитальные вложения в объекты основных средств в отчетном периоде 2026 года и в 2025 году не производились.

В отчетном периоде 2026 года и в 2025 году у организации отсутствовали основания признания прав пользования активами в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

5. Финансовые вложения

В отчетном периоде 2026 года и в 2025 году Организация не осуществляла финансовые вложения, остатка финансовых вложений на 31.12.2024 не имеется.

6. Запасы

Таблица 6.1. 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	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2026 г.	2 196	-	-	(2 196)	-	-	X	X	-	-
	За 2025 г.	362	-	43 350	(41 516)	-	-	X	X	2 196	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	362	-	220	(582)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2026 г.	2 196	-	-	(2 196)	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	43 130	(40 934)	-	-	-	-	2 196	-

Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, не имеется.

7. Дебиторская задолженность

Таблица 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2026 г.	229 676	-	33 608	-	(98 970)	-	-	-	164 314	-
	3а 2025 г.	470 928	-	67 238	-	(308 490)	-	-	-	229 676	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2026 г.	13	-	-	-	(13)	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	11 188	-	255	-	(11 430)	-	-	-	13	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2026 г.	690	-	-	-	(690)	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	810	-	690	-	(810)	-	-	-	690	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2026 г.	2 137	-	-	-	(599)	-	-	-	1 538	-
	3а 2025 г.	279 542	-	173	-	(277 578)	-	-	-	2 137	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2026 г.	226 828	-	33 608	-	(97 660)	-	-	-	162 776	-
	3а 2025 г.	179 388	-	66 112	-	(18 672)	-	-	-	226 828	-
Расчеты по ЕНС	3а 2026 г.	8	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-

Итого	3а 2026 г.	229 676	-	33 608	-	(98 970)	-	-	X	164 314	-
	3а 2025 г.	470 928	-	67 238	-	(308 490)	-	-	X	229 676	-

Просроченной дебиторской задолженности не имеется.

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2026 г.	7 450	-	-	(7 450)	-	-	-
	3а 2025 г.	172 810	6 975	-	(172 335)	-	-	7 450
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2026 г.	200	-	-	(200)	-	-	-
	3а 2025 г.	3 907	200	-	(3 907)	-	-	200
Краткосрочные кредиты	3а 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	168 033	-	-	(168 033)	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	388	-	-	(388)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2026 г.	7 244	-	-	(7 244)	-	-	-

	За 2025 г.	482	6 769	-	(7)	-	7 244
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2026 г.	6	-	-	(6)	-	-
	За 2025 г.	-	6	-	-	-	6
Итого	За 2026 г.	7 450	-	-	(7 450)	X	-
	За 2025 г.	172 810	6 975	-	(172 335)	X	7 450

Оценочные обязательства Организацией не сформированы в связи с отсутствием оснований для их признания.

9. Обеспечение обязательств

В отчетном периоде 2026 года и в 2025 году Организация не получала и не выдавала обеспечения обязательств.

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За отчетный период 2026 года	За 2025 год
Материальные затраты		
Затраты на оплату труда	34	144
Отчисления на социальные нужды	17	45
Амортизация		
Прочие затраты	112	312
Итого по элементам	163	501
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	2196	40935
Итого расходы по обычным видам деятельности	2359	41436

11. Государственная помощь

В отчетном периоде 2026 года и в 2025 году Организация не получала и не использовала государственную помощь

12. Иная информация

12.1. Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели бухгалтерского баланса

Квалификация и величина активов и обязательств Организации указана в бухгалтерской отчетности на 25.02.2026 с учетом предстоящей реорганизации путем присоединения к ООО «Специализированный застройщик «Феникс Девелопмент Бизнес» на основании протокола участников реорганизуемых организаций от 17.11.2025.

12.1.1. Состав показателей строки «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»:

№ п/п	Показатели	на 25.02.2026	на 31.12.2025	на 31.12.2024
1	Дебиторская задолженность по средствам, находящимся на счетах эскроу в связи с заключением договоров долевого участия в строительстве, тыс. руб.	1538	2 137	279 542
2	Дебиторская задолженность по договорам беспроцентного займа, выданного связанной компании, тыс. руб.	162 776	226 828	179 388
3	Прочая дебиторская задолженность, тыс. руб.	-	-	-
4	Итого дебиторская задолженность по расчетам с разными дебиторами и кредиторами, тыс. руб.	164 314	228 965	458 930

12.2. Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели отчета о финансовых результатах

Выручка от продажи объектов недвижимости, предназначенных для продажи, отражена в строке «Выручка».

В отчетном периоде не имелось расходов, вызванных чрезвычайными обстоятельствами хозяйственной деятельности.

12.3. Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели отчета о целевом использовании средств

Отчет о целевом использовании средств Организацией не составляется, поскольку указанный отчет не предназначен для отражения средств целевого финансирования, привлекаемого в соответствии с Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.4. Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели отчета об изменениях капитала

Информация, содержащаяся в Отчете об изменениях капитала, не требует дополнительного раскрытия и пояснения.

12.5. Информация, дополняющая и (или) поясняющая показатели отчета о движении денежных средств

Информация, содержащаяся в Отчете об изменениях капитала, не требует дополнительного раскрытия и пояснения.

12.6. Информация о событиях после отчетной даты

17.11.2025 участниками ООО «СЗ «НФК» принято решение о реорганизации путем присоединения к ООО «Специализированный застройщик «Феникс Девелопмент Бизнес». На момент составления бухгалтерской отчетности Организации на 25.02.2026 года подано сообщение в регистрирующий орган о завершении процедуры реорганизации.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «НФК» на 25.02.2026 составлена с учетом предстоящей реорганизации и прекращения деятельности.

Другие 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.

12.7. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 25.02.2026 являются:

Участники, владеющие более, чем 20% уставного капитала Общества	Либер Валерий Эдуардович (доля в уставном капитале 90%)
Директор Общества	Рукавичникова Юлия Эдвардовна
Члены Совета директоров Общества	Совет директоров не создан
Прочие связанные стороны Общества	Рукавичникова Юлия Эдвардовна (участник ООО «СЗ «НФК» с долей в уставном капитале 10%)
	ООО СЗ «Град Добра» (ИНН 3702243063) – Либер В.Э. – участник, имеющий долю в уставном капитале 93%
	ООО СЗ «ИнвестРеал» (ИНН 3702678032) – Либер В.Э. – участник, имеющий долю в уставном капитале 88%
	ООО СЗ «ИК «Феникс» (ИНН 3702700792) – Либер В.Э. – участник, имеющий долю в уставном капитале 88%
	ООО СЗ «Феникс» (ИНН 3702719137) – Либер В.Э. – участник, имеющий долю в уставном капитале 85%
	ООО «Феникс и К» (ИНН 3702182773) – Либер В.Э. – участник, имеющий долю в уставном капитале 100%
	ООО СЗ «Феникс Девелопмент Бизнес» (ИНН 3702240591) – Либер В.Э. – участник, имеющий долю в уставном капитале 86%

Бенефициар ООО «СЗ «НФК» - Либер Валерий Эдуардович.

Сделки, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде

№ п/п	Вид сделки	Наименование связанной стороны - участника сделки	Сумма сделки, тыс. руб.
1	Начисление дивидендов	Либер В.Э.	103 500
2	Начисление дивидендов	Рукавичникова Ю.Э.	11 500
3	Выдача займа связанной стороне	ООО СЗ «ФДБ»	33 608
4	Погашение займа связанной стороной	ООО СЗ «ФДБ»	97 660

Задолженность по расчетам со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	на 25.02.2026		на 31.12.2025	
	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.
ООО СЗ «ФДБ»	162 776	-	226 828	-

В отчетном периоде осуществлялись выплаты управленческому персоналу организации. В соответствии с п. 11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» под основным управленческим персоналом организации понимаются:

- генеральный директор;
- иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

Вознаграждение основному управленческому персоналу
(по всем видам выплат в совокупности), тыс. руб.

Показатели	На 25.02.2026 год	2025 год
Краткосрочные вознаграждения (без страховых взносов) (*)	34,3	77,8
Страховые взносы во внебюджетные фонды на краткосрочные вознаграждения	16,6	23,3
Долгосрочные вознаграждения (без страховых взносов) (**)		

Страховые взносы во внебюджетные фонды на краткосрочные вознаграждения		
--	--	--

Взносы по договорам негосударственного пенсионного обеспечения, заключенным в пользу основного управленческого персонала по состоянию на 25.02.2026 не начислялись.

12.8. Информация об условных обязательствах и условных активах

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность организации, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию, о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, в деятельности организации на отчетную дату не существует.

12.9. Информация о средствах индивидуализации, созданных собственными силами экономического субъекта

Организация не имеет в собственности средств индивидуализации, созданных собственными силами.

12.10. Информация о структуре капитала Общества

Наименование участника Общества	Номинальная стоимость доли, принадлежащей участнику, руб.	Доля участника в уставном капитале, %
Либер Валерий Эдуардович	9 000,00	90,0
Рукавичникова Юлия Эдвардовна	1 000,00	10,0

12.11. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

По состоянию на 25.02.2026 Организация не выступала в качестве поручителя по сделкам, заключенным третьими лицами, не предоставляло имущество в обеспечение сделок

12.12. Непрерывность деятельности

Организация не имеет признаков, свидетельствующих о ее несостоятельности на дату составления бухгалтерской отчетности на 25.02.2026.

Деятельность Организации будет прекращена после завершения процедуры реорганизации в форме присоединения к ООО «Специализированный застройщик «Феникс Девелопмент Бизнес».

Директор _____ Ю.Э. Рукавичникова

25.02.2026