

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
в отношении бухгалтерской отчетности
за 2025 год
общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Инвестиционная компания «Феникс»**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Инвестиционная компания «Феникс»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс» (ОГРН 1133702013906), состоящей из

бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года,

отчета о финансовых результатах за 2025 год,

приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:

отчета об изменениях капитала за 2025 год,

отчета о движении денежных средств за 2025 год,

пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой 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.

**Ответственность руководства и участников
общества с ограниченной ответственностью**

**Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс»
за бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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.

Участники общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой 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 выполняем следующее:

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 стговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

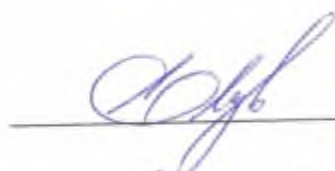
б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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 общества 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;

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 участниками общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная компания «Феникс», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Цупко Елена Валерьевна (ОПНЗ 21706022575),
генеральный директор ООО «Аудиторская фирма «Эксперт»



Макарова Альбина Александровна (ОПНЗ 21706021372),
руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»,
153022, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом 8, помещение 12, этаж 6
ОПНЗ 11606063556

25 февраля 2026 года



Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ФЕНИКС"
Идентификационный номер налогоплательщика 3702700792
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения г. Иваново, ул. Карла Маркса, д. 14, 153002

по ОКПО	20711944
ИНН	3702700792
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
Аудиторская Фирма "Эксперт", ООО

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН	3731030623
ОГРН	1033700052836

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению

ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников Общества

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ФЕНИКС"
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г. ²	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ⁴
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Основные средства	1150	-	10	66
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	10	66
	II. Оборотные активы				
6.1	Запасы	1210	232 941	241 093	103 841
	в том числе:				
	Материалы		-	276	2 266
	Земельные участки для строительства		-	-	-
	Незавершенное строительство		216 255	232 069	66 838
	Товары		-	-	34 737
	Оборудование к установке		-	8 748	-
	Готовая продукция		16 686	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
7.1	Дебиторская задолженность	1230	152 679	294 765	131 195
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		21	6 617	3 964
	Расчеты с бюджетом		16	-	-
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		143 045	288 148	125 736
	Расчеты с персоналом		-	-	1 495
	Расчеты с покупателями		9 597	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозиты		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51 822	84 926	18 221
	в том числе:				
	Расчетные счета		22	166	221
	Депозиты		51 800	83 600	18 000
	Аккредитивы		-	1 160	-
	Прочие оборотные активы	1260	73	605	1 042
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		73	605	1 042
	Итого по разделу II	1200	437 515	621 389	254 299
	БАЛАНС	1600	437 515	621 399	254 365

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г. ²	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ⁴
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал ⁵	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций ⁵	1320	(-)	(-)	(-)
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	44 831	240 060	243 467
	Итого капитал	1300	44 841	240 070	243 477
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. Краткосрочные обязательства				
Б.1	Заемные средства	1510	-	120 695	-
Б.1	Кредиторская задолженность	1520	1 362	12 110	10 888
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		239	11 675	3 342
	Расчеты с бюджетом		1 123	435	7 546
	Оценочные обязательства	1540	47	-	-
	в том числе:				
	Резервы предстоящих расходов		47	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	391 265	248 524	-
	в том числе:				
	Целевые средства		391 265	248 524	-
	Итого по разделу V	1500	392 674	381 329	10 888
	БАЛАНС	1700	437 515	621 399	254 365

Руководитель

(наименование должности)

Рукавичникова Ю.Э.

(подпись)

(расшифровка подписи)

* 24 * февраля 2026 г.



¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Указывается отчетная дата.

³ Указывается предыдущий год.

⁴ Указывается год, предшествующий предыдущему.

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

Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.


Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ФЕНИКС"
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Выручка	2110	96 204	36 838
10	Себестоимость продаж	2120	(53 006)	(36 817)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	43 198	21
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
10	Управленческие расходы	2220	(2 047)	(4 616)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	41 151	(4 595)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	11 725	5 416
	Проценты к уплате	2330	(30)	(67)
	Прочие доходы	2340	161	522
	в том числе: Доход от реализации неиспользованных строительных материалов		161	522
	Восстановлена сумма неиспользованного резерва		-	-
	Экономия застройщика		-	-
	Прочие расходы	2350	(6 260)	(4 255)
	в том числе: Расходы на услуги банков		(2 907)	(289)
	Прочие расходы		(188)	(-)
	Госпошлины		(876)	(241)
	Благотворительность		(-)	(-)
	Себестоимость реализованных неиспользованных строительных материалов		(161)	(521)
	Расходы на выплату субсидии банку		(1 507)	(2 829)
	Расходы на выполнение гарантийных обязательств Застройщика		(566)	(300)
	Судебные расходы		(73)	(75)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	46 727	(2 979)
	Налог на прибыль организаций	2410	(1 956)	(428)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Налог при упрощенной системе налогообложения		(1 956)	(428)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	44 771	(3 407)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	44 771	(3 407)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Руководитель
(наименование должности)
"24" февраля 2026 г.


(подпись)
Рукавичникова Ю.Э.
(расшифровка подписи)



¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Указывается отчетный период.

³ Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
"ФЕНИКС"

Организация

Единица измерения:

Тыс. руб.

Пояснения 1	Наименование показателя	Код	Уставный капитал 2	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций 2	Накопленная доценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г. ³	3100	10	(-)	-	-	-	243 467	243 477
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. ³ после корректировки	3101	10	(-)	-	-	-	243 467	243 477

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	Уставный капитал ²	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций ²	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г. ⁴								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(3 407)	(3 407)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. ⁵	3260	10	(- -)	-	-	-	240 060	240 070
	На 31 декабря 2024 г. ⁶	3200	10	(- -)	-	-	-	240 060	240 070
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. ⁶ после корректировки	3201	10	(- -)	-	-	-	240 060	240 070

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

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ФЕНИКС"

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения ¹	Наименования показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	333 532	168 048
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	86 784	37 360
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	246 748	130 688
	Платежи - всего	4120	(422 099)	(221 971)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(68 030)	(173 126)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(315)	(3 090)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
	налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
	прочие платежи	4129	(353 754)	(45 755)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(88 567)	(53 923)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	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 текущих операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	55 463	120 626
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	55 463	120 626
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Платежи - всего	4320	(-)	(-)
	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	(-)	(-)
	прочие платежи	4329	(-)	(-)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	55 463	120 628
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(33 104)	66 705
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	84 926	18 221
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	51 822	84 926
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(наименования должности)
" 24 " февраля 2026 г.


(подпись)


Рукавичникова Ю.З.
(расшифровка подписи)

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

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 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 д. 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 прочих краткосрочных обязательств. 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.

	За 2024 г.	34 737	-	2 080	(36 817)	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	232 069	-	54 747	(70 561)	-	-	-	-	-	-	-	216 255
	За 2024 г.	66 838	-	165 252	(22)	-	-	-	-	-	-	-	232 069
Оборудование к установке	За 2025 г.	8 748	-	-	(8 748)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	8 748	-	-	-	-	-	-	-	-	8 748

Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущества и 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		погашено	списано		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам			
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления		на расходы	восстановление резерва			переклассифицировано		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	(262 091)	-	-	-	-	-	-	152 679
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	294 765	-	120 005	-	(121 330)	-	-	-	-	-	-	294 765
	За 2024 г.	131 195	-	284 900	-	(6 596)	-	-	-	-	-	-	21
в том числе:	За 2025 г.	6 617	-	-	-	(1 627)	-	-	-	-	-	-	6 617
	За 2024 г.	3 964	-	4 280	-	-	-	-	-	-	-	-	9 597
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	9 597	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	21	-	(21)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			поступило		списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на переклассифицировано на доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	132 805	1 015	-	(132 458)	-	1 362
	За 2024 г.	10 888	132 370	-	(10 453)	-	132 805
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	11 675	320	-	(11 755)	-	239
	За 2024 г.	3 342	11 675	-	(3 342)	-	11 675
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	120 628	-	-	(120 628)	-	-
	За 2024 г.	-	120 628	-	-	-	120 628
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	67	-	-	(67)	-	-
	За 2024 г.	-	67	-	-	-	67
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	435	693	-	(8)	-	1 121
	За 2024 г.	7 546	-	-	(7 111)	-	435
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	2	-	-	-	2
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	132 805	1 015	-	(132 458)	-	1 362
	За 2024 г.	132 805	-	-	-	-	X

	За 2024 г.	10 888	132 370	-	(10 453)	X	132 805
--	---------------	--------	---------	---	----------	---	---------

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

9. Обеспечение обязательств

В отчетном периоде и в сопоставимом периоде 2024 года Организация не получала и не выдавала обеспечения обязательств.

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	2	47
Затраты на оплату труда	240	2 503
Отчисления на социальные нужды	74	572
Амортизация	10	56
Прочие затраты	1 721	1 438
Итого по элементам	2 047	4 616
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	53 006	36 817
Итого расходы по обычным видам деятельности	55 053	41 433

11. Государственная помощь

В отчетном периоде и в сопоставимом периоде 2024 года Организация не получала и не использовала государственную помощь

12. Иная информация

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

12.1.1. В строке «Запасы» на 31.12.2025 отражена стоимость объекта недвижимости, созданного Организацией, и предназначенного для продажи, а также расходы на строительство многоквартирного жилого дома, объекты долевого участия в котором не переданы дольщикам и финансовый результат по которому не сформирован. В сопоставимом отчетном периоде в строке «Запасы» отражены расходы на строительство многоквартирного жилого дома, часть объектов в котором по завершении строительства передаются участникам долевого строительства, оставшиеся объекты классифицируются как объекты, предназначенные для продажи.

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

№ п/п	Показатели	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
1	Дебиторская задолженность по средствам, находящимся на счетах эскроу в связи с заключением договоров долевого участия в строительстве, тыс. руб.	2 650	248 524	-
2	Дебиторская задолженность по договорам беспроцентного займа, выданного связанной компанией, тыс. руб.	140 395	39 624	125 736
3	Прочая дебиторская задолженность, тыс. руб.	-	-	-
4	Итого дебиторская задолженность по расчетам с разными дебиторами и кредиторами, тыс. руб.	143 045	288 148	125 736

12.1.3 В строке 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» отражены обязательства застройщика по договорам долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома в сумме средств целевого финансирования, предусмотренной указанными договорами.

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

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

Иная существенная информация, содержащаяся в отчете о финансовых результатах раскрыта непосредственно в данной форме отчетности

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 Законом 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

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 31.12.2025 являются:

Участники, владеющие более, чем 20% уставного капитала Общества	Либер Валерий Эдуардович (доля в уставном капитале 88%)
Генеральный директор Общества	Рукавичникова Юлия Эдвардовна
Члены Совета директоров Общества	Совет директоров не создан
Прочие связанные стороны Общества	Рукавичникова Юлия Эдвардовна (участник ООО СЗ «ИК Феникс» с долей в уставном капитале 12%)
	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 «НФК» (ИНН 3702662843) – Либер В.Э. – участник, имеющий долю в уставном капитале 90%
	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 90%

Бенефициар ООО СЗ «ИК «Феникс» - 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.	209 700
2	Начисление дивидендов	Рукавичникова Ю.Э.	30 300
3	Выдача займа связанной стороне	ООО СЗ «ФДБ»	109 024
4	Погашение займа связанной стороной	ООО СЗ «Феникс»	7 549

Задолженность по расчетам со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	на 31.12.2025		на 31.12.2024	
	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.
ООО СЗ «ФДБ»	140 394	-	31 370	-
ООО СЗ «Феникс»	-	-	7549,00	-

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	2025 год	2024 год
Краткосрочные вознаграждения (без страховых взносов) (*)	79,3	108,2

Страховые взносы во внебюджетные фонды на краткосрочные вознаграждения	23,8	32,5
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, за 2025 год 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	8800,00	88,0
Рукавичникова Юлия Эдвардовна	1200,00	12,0

12.11. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

В 2025 году Организация не выступала в качестве поручителя по сделкам, заключенным третьими лицами, не предоставляло имущество в обеспечение сделок

12.12. Непрерывность деятельности

Руководство организации оценило возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. Результаты данной оценки позволяют сделать вывод о том, что влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности организации в обозримом периоде будет не существенным.

Организация не имеет признаков, свидетельствующих о ее несостоятельности на дату составления бухгалтерской отчетности на 31.12.2025.

Генеральный директор _____

Ю.Э. Рукавичникова

24.02.2026

