Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (текстовая часть)

1. Общая информация

1.1 Сведения об организации

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: ***Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-Финансовая Компания»***.

Сокращенное фирменное наименование Общества: ***ООО «СФК».***

Дата государственной регистрации: ***15 августа 2000 года. ОГРН: 102100524005 в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Петрозаводску. ИНН 1001097734***

Место нахождение Общества: Россия, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Красная, д.10, помещение 3

Организационно правовая форма - ***Общество с ограниченной ответственностью.***

Форма собственности - ***Частная собственность.***

ОКОПФ -12300.

ОКФС-16.

ОКПО-53207534.

Основными и дополнительными видами деятельности Общества являются:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;
- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Деятельность в области права;
- Деятельность административно-хозяйственная комплексная по обеспечению работы организации;
- Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки;
- Агент по продаже недвижимости за вознаграждение;

Общество вправе осуществлять другие виды деятельности, не противоречащие действующему законодательству.

Руководители и ответственные лица

Участниками Общества являются:

- доля участника Общества Шегельман Ирина Марковна – 75%, доля участник Общества ООО «Лест» - 25%.

Генеральный директор - единоличный исполнительный орган Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества - Генеральным директором. Исполнительный орган подотчетен участникам Общества.

Приказом № 13 от 01.12.2023г. на основании Решения Участника №б/н от 05.05.23г. назначен генеральный директор – Руруа Елена Альбертовна со сроком действия полномочий до 30.11.2025г., Приказом № 20 от 01.12.2025г. на основании Протокола общего собрания участников №б/н от 12.11.25г. назначен генеральный директор – Руруа Елена Альбертовна со сроком действия полномочий до 30.11.2030г.

Приказом № 4 от 09.01.2025 года на должность Главного бухгалтера назначена - Галамага Олеся Александровна.

Сведения о численности Общества

По состоянию на 01 января 2025 года численность работников составляет 5 человек.

Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена по стандарту ФСБУ 4/2023, утверждённому приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н.

Уровень существенности отдельных показателей статей бухгалтерской отчетности для их обособленного отражения в бухгалтерской отчетности или для раскрытия о них информации в пояснениях – 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

Организация применяет упрощенный способ ведения бухгалтерского учета и сдает баланс по упрощённой форме.

2. Учетная политика организации.

Бухгалтерская отчетность предприятия за отчетный год сформирована на основе законодательства Российской Федерации в области регулирования бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Данные о финансовой и хозяйственной деятельности предприятия, приведенные в бухгалтерской отчетности за 2025г., соответствуют действующему Положению «Об учетной политике предприятия», которое предусматривает следующие особенности применения правил бухгалтерского учета.

Признание в учете выручки от реализации продукции (товаров, работ, услуг) признается «по отгрузке». Для целей бухгалтерского учета выручка от реализации продукции признается в соответствии с положениями заключенных договоров с покупателями и заказчиками.

Моментом отражения выручки от услуг застройщика считается дата подписания Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Размер выручки при выполнении функции застройщика определяется как разница между средствами внесенными инвесторами (дольщиками), и фактической стоимостью строительства объекта.

Организация применяет метод определения финансового результата «Доход от стоимости объекта строительства». Финансовый результат предприятия при выполнении им функций застройщика определяется как экономия (перерасход) средств, внесенных инвесторами, относительно фактических затрат по строительству, включая затраты на содержание застройщика.

Стоимость амортизируемых основных средств погашается путем ежемесячного начисления амортизации, способ начисления амортизации – линейный. Сроки полезного использования основных средств определяются в пределах минимального и максимального

сроков полезного использования, установленных для соответствующей амортизационной группы, либо в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций-изготовителей.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Общество применяет упрощённую систему налогообложения с объектом налогообложения "доходы, уменьшенные на величину расходов". Ведется Книга учета доходов и расходов организаций. Форма Книги утверждена Приказом ФНС от 7 ноября 2023 года № ЕА-7-3/816@)

3 Пояснения к существенным статьям бухгалтерской отчетности

3.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

В состав основных средств, входят преимущественно сооружения. Информация о наличии, движении, амортизации основных средств в организации в 2025 г., представлена в таблице ниже:

тыс.руб.

Группа учета ОС	На 01.01.2025г.			За период				На 31.12.2025г.		
Основное средство, Инвентарный номер	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Сооружения	1918	1105	813	20	126	20		1918	1231	687
Офисное оборудование	418	345	73	119	47			537	392	145
Итого	**2 336**	**1 450**	**886**	**139**	**173**	**20**		**2455**	**1 623**	**832**

В течение отчетного года не приобретались объекты основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

По состоянию на 31.12.2025г. в составе доходных вложений в материальные ценности числится 1(Одно) сооружение балансовой стоимостью равной 36 тыс. руб., предназначенное исключительно для предоставления Организацией за плату во временное пользование с целью получения дохода, представленое ниже:

тыс.руб

Группа учета ОС	На начало периода			За период				На конец периода		
Основное средство, Инвентарный номер	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	40	3	37		1			40	4	36
Техничекое подполье площадью 19,1 в жилом доме №30 по ул.Лежневая в гор.Петрозаводске, БП-000142	40	3	37		1			40	4	36
Итого	**40**	**3**	**37**		**1**			**40**	**4**	**36**

3.2 Оборотные активы

Из общей суммы запасов по состоянию на 31.12.2025г. 28 444 тыс. руб. наибольший удельный вес составляет «Готовая продукция» в сумме 23 382 тыс.руб к которой отнесены помещения в поселке Марциальные воды, а так же помещение в многоквартирном жилом доме по ул. Мичуринская,37

В составе запасов существенной также является «Незавершенное производство» в сумме 5 021 тыс. руб.

3.3 Дебиторская задолженность и прочие оборотные активы

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025г. по строке 1230 дебиторская задолженность составляет:

тыс.руб.

На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
8 285	5 357	4744

В составе дебиторской задолженности на 31.12.2025г. самым значимым показателем является: «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в сумме 4 223 тыс.руб.

3.4 Финансовые вложения

В 2025 год значительную долю финансовых вложений Общества составляют предоставленные займы ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1» по Соглашению о новации обязательства по договору купли-продаж от 01.06.2021г. в заемное обязательство от 23.06.2021г. под 1% годовых на сумму 45 000 000 руб.00 копеек, ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1» по договору займа от 30.03.2022г. под 2% годовых на сумму 11 000 000руб. 00 копеек., ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1» по договору займа от 19.01.2022г. под 2% годовых на сумму 3 000 000руб. 00 копеек, ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №2» по соглашению о новации обязательства по договору купли-продажи от 02.10.2023г. под 1% годовых на сумму 15 650 000руб. 00 копеек, ООО «Специализированный застройщик «СФК Береговой» по договору займа от 22.10.2024г. под 1 % годовых на сумму 100 000 руб.00 коп, ООО «Специализированный застройщик «СФК Береговой» по договору займа от 23.07.2025г. под 1 % годовых на сумму 6 180 000 руб.00 коп.

Расшифровка по предоставленным займам на 31.12.25г.

(тыс. руб.)

Наименование кредитора	Сумма основного долга на 31.12.2025г.	Ставка, %	Сумма начисленных % за 2025г.	Сумма начисленных % за 2025г.
ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1» по соглашению о новации обязательства по договору купли-продажи от 01.06.2021г.	15 537	1	191	363
ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1»по договору займа №бн от 29.12.2021	0	2	0	1
ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1»по договору займа №бн от 19.01.2022г.	0	2	4	60
ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №1»по договору займа №бн от 30.03.2022г.	0	2	14	220
ООО «Специализированный застройщик Строительное предприятие №2» по соглашению о	0	1	83	156

новации обязательств по договору купли-продажи от 29.05.2023г.				
ООО «Специализированный застройщик «СФК Береговой» по договору займа № бн от 22.10.2024г.	0	1	1	0
ООО «Специализированный застройщик «СФК Береговой» по договору займа №бн от 23.07.2025г.	5 180	1	17	0
Итого:	20 717		310	800

3.5 Денежные средства

По строке 1250 Бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены остатки на рублевых расчетных счетах.

3.6 Капитал и резервы

Уставный капитал Общества на 31.12.2025г. составляет 10 000 руб. Изменение размера уставного капитала не производилось.

3.7 Кредиты и займы полученные

В 2025 году Обществом произведено гашение заемных средств. На 31.12.2025г. сумма задолженности по полученным займам отсутствует.

Расшифровка по полученным кредитам и займам на 31.12.25г.

(тыс. руб.)

Наименование кредитора	Сумма основного долга на 31.12.2025г.	Ставка, %	Сумма начисленных % за 2025г.	Сумма начисленных % за 2024 г.
ООО «Лест»	0	2	140	564
Итого:	0		140	564

3.8 Кредиторская задолженность

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2024г. по строке 1520 кредиторская задолженность составляет:

(тыс.руб.)

На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
49 492	54 051	52 696

В составе кредиторской задолженности самым значимым показателем по состоянию на 31.12.2025г. является « Расчеты с поставщиками и подрядчиками» в размере 48 491 тыс. руб.

3.9 Оценочные обязательства

На 31.12.2025г. у Общества отсутствуют оценочные обязательства.

3.10 Расшифровка расходов Общества

Расходами по обычным видам деятельности признаются себестоимость реализуемых услуг, управленческие и коммерческие расходы. В состав коммерческих расходов включены расходы по коммунальным платежам по квартирам. В состав управленческих расходов включены расходы по оплате труда и страховым взносам по управленческому персоналу, юридические и консультационные услуги, прочие затраты на управление Обществом.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2025 г.	За Январь - Декабрь 2024 г.
	Себестоимость продаж	2120	(7)	(10)
	Коммерческие расходы	2210	(774)	(964)
	Управленческие расходы	2220	(30 455)	(15 328)

Существенную долю дохода в сумме 3 300тыс.руб. составляют проценты к получению (строка 2320) от размещения денежных средств на депозите в банке

В состав прочих доходов строки 2340 Бухгалтерского баланса включены доходы, связанные с реализацией основных средств и реализацией прочего имущества:

(руб.)

Строка 2340 "Прочие доходы", графа "За 2025г.."	
"Реализация основных средств"/	6 110,00
"Списание дебиторской (кредиторской) задолженности"/	28 035,72
"Прочие внереализационные доходы (расходы)"/	19 535,51
"Излишки товаров, выявленные в результате инвентаризации"/	20 000,00
Итого по строке:	**73 681,23**

В состав прочих расходов строки 2350 Бухгалтерского баланса включены расходы на услуги банков, неустойки, и прочие расходы:

(руб.)

Строка 2350 "Прочие расходы", графа "За 2025г."	
"Расходы на услуги банков"/	154 689,38
"Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)"/	99092,10
"Списание дебиторской (кредиторской) задолженности"/	20 296,73
"Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд"/	142 304,21
"Прочие внереализационные доходы (расходы)"/	2 267 944,62
"Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам"/	15 773,76
Итого по строке:	2 700 100,80

3.11 Налог на прибыль

Сальдо по счетам 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства» отсутствуют.

4.Связанные стороны

К связанным сторонам относятся все компании, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны учредителя – ООО «Лест».

4.1. В 2025 году, ООО «СФК» были выставила агентский услуги в ООО «Специализированный застройщик «СП№1» по агентскому договору № б/н от 11.07.2022 , агентскому договору № бн от 02.09.2024 на сумму 20 904 тыс. руб.; в ООО «Специализированный застройщик «СП№2» по агентскому договору № бн от 02.10.2023 на сумму 11 737тыс.руб.; в ООО «Специализированный застройщик «СФК Береговой» по агентскому договору № бн от 01.09.2025 на сумму 1 902тыс.руб

В 2025г оказывались консультационные услуги ООО «Специализированный застройщик «СП№1» по договору №бн от 01.07.2024г. на сумму 300 тыс. руб,, АО «Специализированный застройщик «СП№1» по договору №бн от 01.07.2024г. на сумму 600 тыс. руб., ООО «Специализированный застройщик «СП№2» по договору №бн от 01.07.2024г. на сумму 300 тыс. руб,, ООО «Сервис» по договору №бн от 01.07.2024г. на сумму 120 тыс. руб., ООО «Ирма» по договору №бн от 01.07.2024г. на сумму 240 тыс. руб., ООО «Лест» по договору №бн от 01.07.2024г. на сумму 420 тыс.руб.

В 2025 году зависимым лицам были предоставлены займы, информация о которых прописана в разделе 3.4 Финансовые вложения в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (текстовая часть).

4.2. Управленческий персонал ООО «СФК» и вознаграждение управленческому персоналу за 2025год:

(тыс. руб.)

Управленческий персонал	Заработная плата с учетом страховых взносов
Генеральный директор	1 641
Итого	1 641

5. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

6. Чистые активы и продолжение деятельности

В связи с тем, что ценовая политика, а также спрос и предложение на рынке недвижимости, постоянно меняется, Обществу приходиться принимать данную ситуацию и делать все для достижения поставленных целей и задач.

В 2026-2027 г. планируется дальнейшая продажа объектов недвижимого имущества, а так же оказание агентских услуг по поиску и привлечению клиентов на приобретение квартир в строящихся жилых домах в рамках участия в долевом строительстве, а так же оказание консультационных услуг. В связи с чем в последующих отчетных периодах Общество имеет намерение, и возможность получения прибыли.

Генеральный директор ООО « СФК» _____ Руруа Е.А.

30 марта 2026 г.