Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год
ООО «Центральная Инвестиционная Компания»

Настоящие пояснения являются неотъемлемой часть бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «**Центральная Инвестиционная Компания**», сформированной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «**Центральная Инвестиционная Компания**».

1.1. ИНН, КПП, ОГРН организации: 2320242838/232001001/1162366057545

1.2. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц: серия 23 009693736 от 06.09.2016 зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 по Краснодарскому краю

1.3. Место нахождения: 354000, Краснодарский край, Г. СОЧИ, УЛ. ТОННЕЛЬНАЯ (ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РН), Д. 29, ЛИТЕР А, ОФИС 15

1.4. Общество зарегистрировано в качестве страхователя в территориальном органе Социального фонда России - Отделение Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Краснодарскому краю, регистрационный номер СФР № 1047712169. Дата постановки на учет в качестве страхователя 09.09.2016г.

1.5. Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств, нет.

1.6. Основной целью создания и деятельности Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

1.7. Дочерних и зависимых обществ нет.

1.8. Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор - ШУКУРОВ НАБИЖАН ДЖАМИСАРОВИЧ (избран решением, протокол №2 от 08.06.2018г.).

1.9. Размер уставного капитала 10 000 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.

1.10. Участниками ООО «**Центральная Инвестиционная Компания**» является:

- ЕГИАЗАРЯН МАРИ АРАМОВНА (50% доли в уставном капитале);
- БОРЗИХИНА ТАТЬЯНА АНАТОЛЬЕВНА (25% доли в уставном капитале);
- КРЫМОВ ПАВЕЛ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ (25% доли в уставном капитале).

1.11. Бенефициарами ООО «**Центральная Инвестиционная Компания**» являются:

- ЕГИАЗАРЯН МАРИ АРАМОВНА
- БОРЗИХИНА ТАТЬЯНА АНАТОЛЬЕВНА
- КРЫМОВ ПАВЕЛ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ

1.12. Основные виды деятельности организации: 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

1.13. Все стоимостные показатели приведены в тысячах рублей.

1.14. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, учетной политикой с использованием специализированной бухгалтерской программы «1С: Предприятие, версия 8.3».

ООО «**Центральная Инвестиционная Компания**» согласно гл.26.2 НК РФ применяет специальный налоговый режим – объект налогообложения «доходы минус расходы».

1.15. Численность работников по состоянию на 31.12.2025 г. составила 6. Средняя заработная плата в организации: 118,75 тыс. руб. за 2025г. Заработная плата выплачивалась своевременно.

1.16. ООО «**Центральная Инвестиционная Компания**» осуществляет функции Застройщика по возведению многоквартирных жилых домов с привлечением средств дольщиков в соответствии с Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (с изм.).

Доходом Застройщика является разница между ценой договора долевого участия и фактическими затратами на строительство объекта недвижимости.

При этом расходами застройщика признаются предъявленные работы и услуги сторонних организаций, расходы на оплату труда, страховые взносы, реклама, аренда офиса, риэлторские услуги и прочие расходы.

Жилые и нежилые помещения, введенные в эксплуатацию и которые не реализованы с привлечением средств инвесторов и дольщиков, отражаются по дебету счету 43 «Готовая продукция» по фактической себестоимости 1 кв.м., рассчитанного исходя из всех затрат по строительству.

1.17. Учредители ООО «ЦИК» имеют обременение доли участника (залог). Залогодержатель БАНК ВТБ (ПАО).

	Учредители	Стоимость доли	Доля капитала
1.	Егиазарян Мари Арамовна ИНН 230400846089 с 8 октября 2021 г. Обременение доли участника (залог) Залогодержатель БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) Нотариальное удостоверение договора № 23/217-Н/23-2022-7-586 от 8 ноября 2022 года	5 тыс. руб.	50%
2.	Борзихина Татьяна Анатольевна ИНН 530201662279 с 1 сентября 2022 г. Обременение доли участника (залог) Залогодержатель БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) Нотариальное удостоверение договора № 23/217-Н/23-2022-7-584 от 8 ноября 2022 года	2,5 тыс. руб.	25%
3.	Крымов Павел Вячеславович ИНН 233709228260 с 8 октября 2021 г. Обременение доли участника (залог) Залогодержатель БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) Нотариальное удостоверение договора № 23/217-Н/23-2022-7-585 от 8 ноября 2022 года	2,5 тыс. руб.	25%

2. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество провело инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверило и документально подтвердило их наличие, состояние и оценку.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации - в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. По результатам годовой инвентаризации расхождений фактического наличия активов и обязательств с учетным не выявлено. Инвентаризационной комиссией проверены признаки обесценения и морального устаревания запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, действительного существования запасов, произведена оценка их состояния и обоснованности нахождения у экономического субъекта. Подтверждено, что в компании нет запасов, которые потеряли свои первоначальные качества или морально устарели.

3. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 332/2 от 31.12.2021 г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральных стандартов бухгалтерского учета и других нормативных

актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

По сравнению с предыдущим отчетным годом учетная политика Общества существенных изменений не претерпела.

В учетную политику на следующий отчетный год изменений, способных оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества, не вносится.

3.1. Нематериальные активы

Для целей бухгалтерского учета объектом нематериальных активов считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

а) не имеет материально-вещественной формы;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана), на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив) и доступ иных лиц к которым организация способна ограничить;

д) может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них.

При признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете

Для каждого объекта нематериальных активов организация определяет срок полезного использования. Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта нематериальных активов будет приносить экономические выгоды (доход) организации. Для отдельных объектов нематериальных активов срок полезного использования определяется исходя из количества продукции (объема работ (услуг) в натуральном выражении), которое организация ожидает получить от использования такого объекта нематериальных активов.

Срок полезного использования и способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяются Обществом на необходимость его уточнения. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

На отчетную дату Общество не имеет нематериальных активов, соответствующих требованиям ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

В отчетном периоде информация по строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса отсутствует.

3.2. Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России № 204н от 17.09.2020 года.

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основное средство признается в момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, - затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они понесены в момент их передачи в эксплуатацию.

Основные средства оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом основных средств капитальных вложений, осуществленных до его признания в бухгалтерском учете. После признания все группы основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; Общество не проводит переоценку основных средств.

Сумма первоначальной стоимости и накопленной амортизации объекта основных средств не подлежит изменению, за исключением случаев, когда первоначальная стоимость объекта увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта, или уменьшается - в случае частичной ликвидации, а также при изменении учтенной в первоначальной стоимости объекта величины оценочного обязательства по его ликвидации.

Затраты Общества на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств признаются капитальными вложениями при условии соответствия их критериям признания, установленным п. 6 ФСБУ 26/2020. В остальных случаях затраты, осуществленные по объекту основных средств после принятия его к учету, отражаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Капитальные вложения в улучшение и (или) восстановление объектов ОС увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, за исключением существенных по величине затрат на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, которые учитываются в качестве отдельных инвентарных объектов основных средств. Существенными затратами признаются фактические затраты, величина которых превышает 30 % от первоначальной стоимости группы основных средств на начало отчётного года, в которую входит ремонтируемый объект основных средств.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, за исключением основных средств, не подлежащих амортизации (земельные участки и объекты природопользования).

Амортизация объекта основных средств исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются в момент его признания в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях, то есть перспективно.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта к величине оставшегося срока полезного использования.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Объект основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием основных средств, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса включает данные по основным средствам**.** За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение

Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	5 920	(3 283)	-	(1 206)	-	5 920	(4 490)
	За 2024 г.	5 920	(1 516)	-	(1 767)	-	5 920	(3 283)
в том числе:								
Офисное оборудование	За 2025 г.	3 570	(1 548)	-	(592)	-	3 570	(2 140)
	За 2024 г.	3 570	(956)	-	(592)	-	3 570	(1 548)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	2 350	(1 736)	-	(614)	-	2 350	(2 350)
	За 2024 г.	2 350	(561)	-	(1 175)	-	2 350	(1 736)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Учет договоров аренды

Учет арендных расчетов в Организации ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России № 208н от 16.10.2018 года (далее ФСБУ 25/2018).

Идентификация договоров аренды (классификация объектов учета аренды) производится на раннюю из двух дат:

- дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее - дата предоставления предмета аренды),
- дату заключения договора аренды.

Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды. Классификация производится исходя не столько из юридической формы договора, сколько из его сущности, то есть исходя из экономического содержания отношений сторон договора и условий хозяйствования.

Срок аренды рассчитывается исходя из сроков и условий арендного договора, учитывая возможности изменения (п. 9 ФСБУ 25/2018). В отношении договоров аренды, заключенных на срок до 12 месяцев и на неопределенный срок, срок аренды устанавливается с учетом фактов и обстоятельств, которые обусловливают наличие у арендатора экономического стимула для продления или непрощения договора аренды.

Между департаментом имущественных отношений администрации г. Сочи и ООО «ЦИК» заключены договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды.

Ставка дисконтирования для определения приведенной стоимости будущих арендных платежей определяется как:

- внутренняя ставка доходности, в случае если по окончании срока договора аренды предмет аренды переходит в собственность организации (абз. 1 п. 15 ФСБУ 25/2018); - в иных случаях (абз. 2 п. 15 ФСБУ 25/2018):

- процентная ставка, по которой организация привлекает заемные средства, на срок, сопоставимый со сроком аренды или

- процентная ставка, по которой организация смогла бы привлечь заемные средства, на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса включает данные по основным средствам и правам пользования активами.

На 31.12.2025г. действуют 8 договоров аренды на земельные участки под строительство ЖК «Чайные Холмы» по адресу: Краснодарский рай, г Сочи, ул. Российская, заключенные с Муниципальным образованием городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края:

- Земельный участок с кад.номером 23:49:0000000:9127 по адресу п. Дагомыс, ул. Российская;
- Земельный участок с кад.номером 23:49:0125009:2346 по адресу п. Дагомыс, ул. Российская;
- Земельный участок с кад.номером 23:49:0125020:125 по адресу п. Дагомыс, ул. Российская;
- Земельный участок с кад.номером 23:49:0125020:1435 по адресу п. Дагомыс, ул. Российская;
- Земельный участок с кад.номером 23:49:0125020:1437 по адресу п. Дагомыс, ул. Российская;
- Земельный участок с кад.номером 23:49:0125020:1438 по адресу п. Дагомыс, ул. Российская;

- Земельный участок с кад.номером 23:49:0125020:1835 по адресу п. Дагомыс, ул. Российская;
- Земельный участок с кад.номером 23:49:0125020:1836 по адресу п. Дагомыс, ул. Российская.

Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости) / фактическая (переоцененная) стоимость	амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	15 297	(6 912)	5 108	(103)	(8 341)	20 301	(15 254)
	За 2024 г.	15 297	(4 613)	-	-	(2 300)	15 297	(6 912)
в том числе: Земельные участки	За 2025 г.	15 297	(6 912)	5 108	(103)	(8 341)	20 301	(15 254)
	За 2024 г.	15 297	(4 613)	-	-	(2 300)	15 297	(6 912)

Амортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	6 478	11 021	15 088
в том числе: Офисное оборудование	1 431	2 023	2 615
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	614	1 789
Земельные участки	5 048	8 384	10 684

3.4. Запасы

Для целей бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019 года. В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции.

При отпуске материалов в производство, списании их стоимость списывается по средней себестоимости. При отгрузке товаров и готовой продукции, списании их стоимость списывается по себестоимости каждой единицы.

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:
- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена их продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение запасов.

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

Запасы отражаются в строке 1210 бухгалтерского баланса.

В составе Запасов на основании ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражены расходы по приобретение объектов основных средств (счет 08.04 «Приобретение объектов основных средств»).

ООО «**Центральная Инвестиционная Компания**» осуществляет функции Застройщика по возведению многоквартирных жилых домов с привлечением средств дольщиков в соответствии с Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (с изм.).

Затраты на незавершенное строительство комплекса жилых домов аккумулируются по строке 1210 «Запасы» раздела баланса II «Оборотные активы»:

Информация о наличии и движении запасов по их группам представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		фактическая себестоимость	затраты	списано	изменения видов запасов	фактическая себестоимость
				фактическая себестоимость	фактическая себестоимость	
Запасы - всего	За 2025 г.	4 968 321	2 364 500	-	X	7 332 821
	За 2024 г.	2 199 034	2 769 287	-	X	4 968 321
в том числе:						
Сырье и материалы	За 2025 г.	7 572	2 181	-	(8 381)	1 373
	За 2024 г.	883	6 690	-	-	7 572
Незавершенное производство объектов	За 2025 г.	4 960 749	2 362 319	-	8 381	7 331 448
	За 2024 г.	2 198 152	2 762 597	-	-	4 960 749

3.5. НДС по приобретенным ценностям.

Налог на добавленную стоимость (НДС), относящийся к выручке от реализации, подлежит начислению по мере отгрузки товаров. Входящий НДС отражается на соответствующих субсчетах счета 19 «НДС по приобретенным ценностям» на основании факта оприходования товаров, работ, услуг от поставщика и наличии счет-фактуры. Структура сумм НДС, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, отражается по стр. 1220 Баланса и приведена ниже:

Счет, Наименование счета	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
19.01, НДС при приобретении основных средств	110	110	110
19.03, НДС по приобретенным материально-производственным запасам	618	641	138
19.04, НДС по приобретенным услугам	20	20	20
19.76, НДС при долевом строительстве объектов	885 538	637 718	286 425
Итого НДС	**886 286**	**638 489**	**286 693**

3.6. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Дебиторская задолженность по расчетам и по авансам, выданным отражается в отчетности с учетом НДС.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в таблице ниже:

	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)		На конец периода
			поступило	списано	
		по условиям договора	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	погашено	по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-
в том числе:					
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 380 917	20 064	(765 727)	635 254
	За 2024 г.	1 691 634	572	(311 289)	1 380 917
в том числе:					
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 379 732		(765 133)	614 599
	За 2024 г.	1 690 210		(310 478)	1 379 732
Прочая	За 2025 г.	594	20 009	(594)	20 009
	За 2024 г.	1 405	-	(811)	594
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	600	8	-	608
	За 2024 г.	28	572	-	600
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2	47	-	49
	За 2024 г.	2	-	-	-

Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	(11)	-	-	(11)
	За 2024 г.	(11)	-	-	(11)
Итого	За 2025 г.	1 380 917	20 064	(765 727)	635 254
	За 2024 г.	1 691 634	572	(311 289)	1 380 917

3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств и их эквивалентов, отражаемых по стр. 1250 бухгалтерского баланса, учитываются:

Наименование показателей	2025	2024	2023
Расчетные счета	6 157	15 499	71
Прочие переводы в пути	0	0	0
Итого	6 157	15 499	71
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	15 499	71	-
Остаток на конец года (стр. 4500)	6 157	15 499	-
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-	-	-

3.8. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества формируется за счет прироста стоимости основных средств при их переоценке.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала». Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах.

В отчетном году прибыль составила **26 868 тыс. руб.**, в предыдущем году у компании был убыток в размере **(3 462) тыс. руб**.

Показатель чистых активов Общества составляют по состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г. и 31.12. 2023г.следующие значения:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы	17 150	(9 718)	(6 256)

3.9. Долгосрочные обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств включаются заемные средства (стр. 1410), т.е. включается сумма долгосрочных кредитов и займов, полученных компанией на длительный срок (более 12 мес.) (п. 19 ПБУ 4/99).

Займодавец	**Сумма (тыс. руб)**
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	3 756 359 757,40
Долгосрочные кредиты	**3 338 671 227,40**
ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	3 338 671 227,40
КС-ЦВ-730750/2022/00010 от 02.11.2022	3 338 671 227,40
Проценты по долгосрочным кредитам	**46 525 813,26**
ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	46 525 813,26
КС-ЦВ-730750/2022/00010 от 02.11.2022	46 525 813,26
Долгосрочные займы	**298 411 547,76**
Проценты по долгосрочным займам	**72 751 168,98**

3.10. Краткосрочные обязательства

Начисленные на конец отчетного периода к уплате проценты по долгосрочным кредитам, отражаемые в балансе как краткосрочные обязательства (стр.1510), отдельно от данных о краткосрочных кредитах и займах (Рекомендации аудиторам по БФО за 2010, утв. Письмом Минфина от 24.01.2011 N 07-02-18/01):

- Кредиторская задолженность включает в себя задолженность поставщикам, авансы полученные, заработную плату и налоги к оплате, прочую кредиторскую задолженность. Кредиторская задолженность признается в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. Полученные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.
- В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской (финансовой) отчетности (стр. 1520 Баланса) учитываются следующие виды задолженности:

Кредиторская задолженность	**5 075 839**
В т.ч.	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	**374 771**
Расчеты с участниками долевого строительства	**4 575 107**
Расчеты по налогам и сборам	**2 610**
в т.ч.	
Налог на имущество	1 781
Налог на УСНО	827
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	**259**
Расчеты с персоналом по оплате труда	**-**
Расчеты с подотчетными лицами	**41**
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	**123 051**

3.11. Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за 12 календарных месяцев и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества. Оценочный резерв на оплату отпусков формируется по каждому сотруднику отдельно на 31 декабря.

Сумма обязательства по отпускным по состоянию на конец отчетного периода рассчитывается как количество дней неиспользованного отпуска каждого сотрудника, умноженное на его среднедневной заработок за 12 месяцев, предшествовавших отчетному периоду.

Среднедневной заработок рассчитывается исходя из всех начислений, учитываемых при расчете отпускных в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 декабря 2007 года № 922 (с изменениями, внесенные Постановлением Правительства РФ от 10.12.2016 1339, вступили в силу 1 января 2017 года). Для расчета среднего заработка не учитываются выплаты социального характера и иные выплаты, не относящиеся к оплате труда (материальная помощь, оплата стоимости питания, проезда, обучения, коммунальных услуг, отдыха и другие).

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ. Сумма обязательства по страховым взносам определяется путем умножения суммы обязательств по отпускным на ставку страховых взносов и взносов по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Оценочное обязательство по оплате отпусков начисляется ежемесячно.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам в 2025 году не начислялись.

4. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

В 2025 году ООО «ЦИК» (далее - Общество) отчет о финансовых результатах соедржал следующие показатели:

Выручка от продажи работ, услуг за 2025 без налога на добавленную стоимость составила **27 797 тыс. руб.** (строка 2110 Отчета о финансовых результатах):

Себестоимость продаж за 2025 год составили **0 тыс. руб.** (строка 2120 Отчета о финансовых результатах).

Прочие расходы за 2025 год составили **(120) тыс. руб.** (строка 2220 Отчета о финансовых результатах).

Прочие доходы за 2025 год составили **0 тыс. руб.** (строка 2340, Отчета о финансовых результатах).

Налог при УСНО за 2025 год составил **(809) тыс. руб.** (строка 2350 Отчета о финансовых результатах) составили:

По состоянию на 31 декабря 2025 г. чистая прибыль Общества составила **26 868** тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. чистый убыток Общества составил **(3 462)** тыс. руб.

5. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ № 48н от 29.04.2008 года.

В 2025 году ООО «ЦИК» не проводило операции со связанными сторонами.

Операции с генеральным директором в отчетном периоде не проводились.

Размер вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу, в 2025 году составил 8 550 тыс. руб.

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом.

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

6. ПРЕКРАЩАЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было и не планируется в будущем году.

Организация ведет активную деятельность, направленную на развитие проекта, что приведет к росту выручки в будущих периодах.

7. УСЛОВИЯ ПРОДОЛЖЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В БУДУЩЕМ (ОЦЕНКА НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство провело оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Проанализированы события и условия, в которых осуществляется хозяйственная деятельность Общества. Проведена оценка значимости тех условий или событий, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, а также событий и условий, касающихся способности Общества исполнить свои обязательства.

Обществом получен убыток от операционной деятельности в 2025 году. По оценке руководства, величина убытка не является значительной. Убыток носит временный характер, обусловленный спецификой деятельности Общества.

Руководством проведен анализ ключевых финансовых показателей деятельности общества. Неблагоприятные ключевые показатели деятельности связаны с убытком, сформировавшимся в 2025 году. Финансовое положение по результатам анализа характеризуется как хорошее. Общая оценка финансового состояния - удовлетворительное. С учетом специфики деятельности Общества, неблагоприятные ключевые показатели финансовых результатов являются временными, как и убытки, то есть не являются значимыми для способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

На деятельность Общества оказывают влияние и внешние факторы. Макроэкономические и экономические изменения, изменения в государственной политике, имеют негативные последствия для Общества.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Риск банкротства или нарушения непрерывности деятельности отсутствует.

Основываясь на наших знаниях и понимании данных вопросов, мы подтверждаем:

мы не планируем необоснованное использование краткосрочных заемных средств для финансирования долгосрочных активов в следующем за отчетным годом;

мы не ожидаем значительных убытков от основной деятельности, возможного наступления признаков банкротства, установленных законодательством РФ (Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ ст.3, п. 2.); существенных отклонений значений основных коэффициентов, характеризующих финансовое положение экономического субъекта, от нормальных значений, а также отрицательной величины чистых активов или невыполнение установленных законодательством РФ требований в отношении чистых активов (Федеральный закон от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ ст. 35, Федеральный закон от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ ст. 20);

- мы не располагаем значительным количеством устаревших, неликвидных и сверхнормативных запасов;
- мы не ожидаем увеличения сроков оплаты дебиторской задолженности или наличия значительных сумм просроченной дебиторской задолженности;
- мы заявляем о своей способности погасить кредиторскую задолженность в установленные сроки погашения;
- мы не ожидаем каких-либо трудностей в выполнении условий по договорам займа и кредитным договорам;
- мы заявляем о своей способности получить финансирование для необходимого развития деятельности или иных необходимых инвестиций;
- мы не ожидаем изменения схемы оплаты товара (выполненных работ, оказанных услуг) поставщикам на условиях коммерческого кредита или рассрочки платежа по сравнению с расчетами по мере поставки товара (выполнения работ, оказания услуг);
- мы не ожидаем трудностей с трудовыми ресурсами и управленческим персоналом (например, не планируется увольнение ключевого управленческого персонала без адекватной замены и т.п.);
- мы не ожидаем потери важнейшего рынка сбыта, лицензии, патента, основного поставщика (подрядчика) и т.п.
- мы не ожидаем возможной существенной зависимости от успешного выполнения конкретного проекта;
- мы не ожидаем возможных судебных исков против нашей организации, которые могут в случае успеха истца завершиться решением суда, не выполнимым для Нашей организации;

- мы не ожидаем возможного возникновение других событий, которые могут повлиять на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях и уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, так как договоры заключены, спрос на услуги остается на прежнем уровне.

ООО «Центральная Инвестиционная Компания» осуществляет деятельность застройщика в соответствии с Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (с изм.), наличие отрицательных чистых активов на этапе строительства обусловлено спецификой деятельности.

У ООО «Центральная Инвестиционная Компания» открыто банковское финансирование в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) по строительству объекта ЖК «Чайные Холмы» по адресу: Краснодарский рай, г Сочи, ул. Российская, заключены договоры долевого участия в строительстве. Риск банкротства или нарушения непрерывности деятельности отсутствует. Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется.

8. УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Условные факты хозяйственной деятельности (т.е. события, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность организации, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных 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 2025 году оценочные резервы не создавались, а именно:

- резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности;
- резерв на оплату отпусков не формировался в связи с незначительной величиной и отсутствием накопленных неиспользованных отпусков;

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

10. Государственная помощь в 2025 году не предоставлялась.

Генеральный директор Шукуров Набижан Джамисарович