

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Волга-лайф резиденции».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Волга-лайф резиденции» (ОГРН 1227600003542), 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 и 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 «Волга-лайф резиденции» 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 бухгалтерской отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимые к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление (ЛОКУ), участника общества Чигиновой О.М. аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-

2

либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление (ЛОКУ), участник общества Чигинова О.М. несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление (ЛОКУ), участником общества Чигиновой О.М. аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006023074)



Красавин Аркадий Александрович

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ГАРАНТ»,

ОГРН 1167627102301,

150000, г. Ярославль, ул. Свердлова, д.7/18, кв.4,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 12006028023

«23» апреля 2026 года

4

Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "СЗ ВОЛГА-ЛАЙФ
Организация: РЕЗИДЕНЦИИ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

94983954
7606128040
12300
16

Адрес в пределах места нахождения
150003, Ярославская область, г.о. город Ярославль, г Ярославль, ул Республиканская, д. 3, к.
6, офис 103

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

7604317395
1167627102301

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Решение общего собрания участников общества

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СЗ ВОЛГА-ЛАЙФ РЕЗИДЕНЦИИ"

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	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. Оборотные активы				
п.3	Запасы	1210	730 768	253 209	324 288
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		722 632	244 029	324 288
	Готовые объекты к продаже		8 131	9 180	-
	Материалы		5	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	111 215	21 853	-
п.4	Дебиторская задолженность	1230	108 552	110 172	1 018
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 363	5 253	140 592
	в том числе:				
	Остаток денежных средств на расчетном счете		3 363	253	592
	Денежные средства, размещенные на депозите		-	5 000	140 000
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	953 898	390 487	465 898
	БАЛАНС	1600	953 898	390 487	465 898

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	200	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	(42 287)	56 356	(21 228)
	Итого капитал	1300	(42 087)	56 366	(21 218)
	IV. Долгосрочные обязательства				
п.4	Заемные средства	1410	987 726	329 983	-
	в том числе:				
	Задолженность по договору займа		90 000	90 000	-
	Задолженность по кредитному договору		853 052	239 983	-
	Начисленные проценты по договору займа		4 919	-	-
	Начисленные проценты по кредитному договору		39 755	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	987 726	329 983	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	13 000
п.4	Кредиторская задолженность	1520	8 259	4 138	474 116
	в том числе:				
	Задолженность перед дольщиками		-	-	466 663
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	8 259	4 138	487 116
	БАЛАНС	1700	953 898	390 487	465 898

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Марченко Ю.И.
(расшифровка подписи)

" 09 " марта 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 "СЗ ВОЛГА-ЛАЙФ
РЕЗИДЕНЦИИ"

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Выручка	2110	1 532	158 470
	в том числе:			
	Финансовый результат (экономия при строительстве)		-	148 216
	Продажа квартир		-	5 800
	Продажа кладовых помещений		-	4 373
	Доходы от сдачи имущества в аренду		-	80
	Доходы от продажи прочего имущества		-	1
	Себестоимость продаж	2120	(2 351)	(36 985)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(819)	121 485
	Коммерческие расходы	2210	(27 782)	(6 163)
	Управленческие расходы	2220	(7 139)	(5 429)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(35 740)	109 893
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	532	6 003
	в том числе:			
	Начисленные проценты по депозиту		532	5 196
	Начисленные проценты по договорам займов		-	807
	Проценты к уплате	2330	(41 475)	(3 399)
	в том числе:			
	Начисленные проценты по договорам займов		(5 119)	(-)
	Начисленные проценты за пользование кредитом		(36 356)	(-)
	Прочие доходы	2340	-	6
	в том числе:			
	Возмещение коммунальных расходов		-	6
	Прочие расходы	2350	(21 960)	(19 932)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банка		(3 262)	(4 117)
	Коммунальные расходы		(-)	(6)
	Субсидирование льготных кредитов		(18 694)	(2 061)
	Опцион банку		(-)	(13 500)
	Внереализационные расходы		(4)	(248)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(98 643)	92 571
	Налог на прибыль организаций	2410	-	(14 987)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(-)	(14 987)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(98 643)	77 584

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	(98 643)	77 584
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Марченко Ю.И.
(расшифровка подписи)

"09" марта 2026 г.



¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Указывается отчетный период.

³ Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СЗ ВОЛГА-ЛАЙФ РЕЗИДЕНЦИИ"
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения 1	Наименование показателя	Код	Уставный капитал 2	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций 2	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г. ³	3100	10	(-)	-	-	-	(21 228)	(21 218)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. ³ после корректировки	3101	10	(-)	-	-	-	(21 228)	(21 218)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	Уставный капитал ²	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций ²	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г. ⁴								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	77 584	77 584
	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	3250	10	(-)	-	-	-	56 356	56 366
	На 31 декабря 2024 г. ⁶	3200	10	(-)	-	-	-	56 356	56 366
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. ⁶ после корректировки	3201	10	(-)	-	-	-	56 356	56 366

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 доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г. ⁷								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(98 643)	(98 643)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	190	-	-	-	-	-	190
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. ⁸	3300	200	(-)	-	-	-	(42 287)	(42 087)

Генеральный директор
(наименование должности)

" 09 " марта 2026 г.

Марченко Ю.И.

(расшифровка подписи)



- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 2 Иной аналогичный показатель в зависимости от организационно-правовой формы организации.
- 3 Указывается год, предшествующий предыдущему.
- 4 Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
- 5 Указывается дата окончания периода предыдущего года, аналогичного отчетному периоду.
- 6 Указывается предыдущий год.
- 7 Указывается отчетный период.
- 8 Указывается отчетная дата.

Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СЗ ВОЛГА-ЛАЙФ
РЕЗИДЕНЦИИ"
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	7 496 .	10 967
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	1 894	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	13	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	5 589	10 967
	Платежи - всего	4120	(622 645)	(464 095)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(614 631)	(424 434)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(3 737)	(4 820)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(3 394)	(-)
	налога на прибыль организаций	4124	(-)	(21 538)
	прочие платежи	4129	(883)	(13 303)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(615 149)	(453 128)

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	51 406
	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	-	51 406
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(-)	(50 600)
	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	(-)	(50 600)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
	прочие платежи	4229	(-)	(-)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	806
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	613 259	329 983
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	613 069	329 983
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	190	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

14

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За 2025 г. ²	За 2024 г. ³
	Платежи - всего	4320	(-)	(13 000)
	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	(-)	(13 000)
	прочие платежи	4329	(-)	(-)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	613 259	316 983
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(1 890)	(135 339)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	5 253	140 592
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	3 363	5 253
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)
"09" марта 2026 г.

(подпись)

Марченко Ю.И.
(расшифровка подписи)



¹ Указывается номер соответствующего пояснения.

² Указывается отчетный период.

³ Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

15

**-Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах за 2025 г. Общества с ограниченной
ответственностью «Специализированный застройщик
«Волга-лайф резиденции»**

1. Основные виды экономической деятельности

Основным видом экономической деятельности Общества (ОКВЭД) является 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

**2. Существенные способы ведения бухгалтерского учета, утвержденные
учетной политикой**

Основными элементами учетной политики ООО «СЗ «Волга-лайф резиденции» являются:

-Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости на сч.10 и списываются на затраты производства методом средней.

-Доходы или выручка от видов деятельности формируются по принципу начисления, на основании актов выполненных работ (приема передачи квартир) и определяется следующим образом, как сумма достигнутой экономии по результатам строительства.

-Расходы подразделяются на прямые и косвенные.

-Объекты, строящиеся за счет участников долевого строительства, учитываются по дебету счета 20.01 «Основное производство» в разрезе каждого объекта строительства.

-Учет затрат ведется нарастающим итогом сначала сооружения объекта в разрезе отчетных периодов до ввода объекта в эксплуатацию.

-Списание сумм по дебету счета 20.01 в разрезе каждого объекта строительства происходит, после введения объекта в эксплуатацию и передачи его участникам долевого строительства.

-Финансовый результат рассчитывается в отношении каждого отдельного объекта долевого строительства (экономия определяется как разница между суммой денежных средств, полученных застройщиком на счета эскроу от каждого дольщика, и затратами застройщика по переданной части объекта недвижимости) и только после подписания акта приема-передачи объекта.

-Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданной продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Данная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации, в том числе с ФСБУ 4/2023 (утвержден приказом Минфина РФ от 04.10.2023 N 157н). Информация, раскрытая в настоящей бух. отчетности, сформирована в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета и отраслевыми

стандартами бухгалтерского учета, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Волга-лайф резиденции» дает достоверное и полное представление о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

3. Информация об МПЗ по видам

Материальные ценности учитываются на сч.10 с НДС.

ТМЦ со сч.10 по субсчетам списываются на затраты производства методом средней.

Наименование МПЗ	Остаток по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Изменения за период тыс. руб.		Остаток по состоянию на 31.12.2025 года тыс. руб.
		Поступило	Списано	
Строительные материалы (кирпич, железобетон)	0,00	0,69	0,69	0,00
Материалы (топливо)	0,00	476,79	472,20	4,59
Запасные части	0,00	858,95	858,95	0,00
Прочие материалы	0,00	137,58	137,58	0,00
ИТОГО:	0,00	1 474,01	1 469,42	4,59

Способы оценки МПЗ при их выбытии в течении 2025 года не изменялись.

МПЗ, переданные в залог, отсутствуют.

В 2025 году резерв под снижение стоимости ТМЦ не создавался.

По состоянию на 31.12.25 в балансе организации отражены запасы:

Наименование	Остаток по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Изменения за период тыс. руб.		Остаток по состоянию на 31.12.2025 года тыс. руб.
		Поступило	Списано	
Незавершенное строительство	244 028,67	479 904,13	1 301,21	722 631,59
Готовые к продаже объекты	9 179,76	0,00	1 048,50	8 131,26
ИТОГО:	253 208,43	479 904,14	2 349,71	730 762,85

4. Информация по дебиторской и кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность

Наименование	Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 года тыс.	Изменения за период тыс. руб.		Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 года
		Поступило	Списано	

14

	руб.			тыс. руб.
Контрагенты	110 172,43	0,00	1 620,24	108 552,19
ИТОГО:	110 172,43	0,00	1 620,24	108 552,19

Кредиторская задолженность

Наименование МПЗ	Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 года тыс. руб.	Изменения за период тыс. руб.		Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 года тыс. руб.
		Поступило	Списано	
Контрагенты	738,78	7 513,16	0,00	8 251,94
Задолженность по кредиту	239 983,02	613 069,40	0,00	853 052,42
Займы	90 000,00	0,00	0,00	90 000,00
Проценты по кредиту и займу	3 399,09	41 475,01	200,00	44 674,10
Задолженность по налогам и сборам	0,00	6,84	0,00	6,84
ИТОГО:	334 120,89	662 064,41	200,00	995 985,30

5. Список основных кредиторов по состоянию на 31.12.2025 г:

№ п/п	Наименование кредитора	Дата возникновения	Сумма, тыс. руб.
1.	Марченко Ю.И.	02.08.2024	90 000,00
2.	ПАО «СБЕРБАНК»	31.12.2024	853 052,42
3.	Среднерусский банк ПАО Сбербанк	30.11.2025	1 801,15
4.	ООО «Гипроприбор»	28.10.2025	5 760,00
ИТОГО:			950 613,57

-Резерв по сомнительным долгам не создавался

6. Краткая характеристика деятельности организации

Общие сведения об экономическом субъекте:

Полное официальное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Волга-лайф резиденции»
Сокращенное наименование	ООО «СЗ «Волга-лайф резиденции»
Юридический (почтовый) адрес	150019, г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 3, офис 103, корпус 6
Предприятие зарегистрировано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №7 по Ярославской области
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице	от 25.02.22

Основной государственный регистрационный номер в ЕГРЮЛ	1227600003542
Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения ИНН/КПП	от 25.02.2022 7606128040/760601001

Учредителями Общества являются Марченко Юрий Иванович (90%), и Чигинова Ольга Михайловна (10%).

Уставный капитал Общества составляет 200 000-00 руб., который на момент проверки оплачен полностью.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным общим собранием учредителей, протокол №20 от 26.08.2025.

Дополнительные виды деятельности:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 43.12 Подготовка строительной площадки
- 43.21 Производство электромонтажных работ
- 43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха

Среднегодовая численность работающих за 2025 год составила 3 человека.

ООО «СЗ «Волга-лайф резиденции», является заказчиком-застройщиком, жилого квартала. Ведутся строительные работы «строения 2».

Строительство «строения 2» ведется с привлечением технического заказчика и генерального подрядчика, который осуществляет строительство, самостоятельно строительство не ведем.

Строительство осуществляется с использованием кредитных средств ПАО «Сбербанк России», на основании договора №400B010T32LZMF «об открытии невозобновляемой кредитной линии» от 04.09.2024 года. Денежные средства по договорам долевого участия поступают на счета эскроу.

ООО «Специализированный застройщик «Волга-лайф резиденции» осуществляет строительство жилого квартала на земельном участке с кадастровым номером 76:23:010504:1888, общей площадью 10 684 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) для многоквартирной застройки, расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Ярославль, ш.Тутаевское д.60. Вышеуказанный земельный участок находится в собственности, согласно выписки из ЕГР недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.06.2024.

Вышеперечисленный земельный участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк России», в соответствии с договором залога имущественных прав №Д301_400B010T32LZMF от 04.09.2024.

Кроме того, для строительства следующих строений, ООО «Специализированный застройщик «Волга-лайф резиденции» арендует нижеперечисленные земельные участки (адрес: Ярославская обл., г.Ярославль, Тутаевское ш., д.60):

- Земельный участок площадью 5 605 кв.м. кадастровый номер 76:23:010504:2208, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
- Земельный участок площадью 406 кв.м. кадастровый номер 76:23:010504:1869, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
- Земельный участок площадью 7 724 кв.м. кадастровый номер 76:23:010504:1885, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

В отношении данных земельных участков Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», так как вышеуказанные договоры содержат конкретное целевое назначение использования земельных участков, отраженное в п. 1.1: «Многоэтажная жилая застройка». Предприятие не имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды. Не выполняется требование пп. 4 п. 5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и, следовательно, арендованный земельный участок не классифицируются как объект учета аренды. Стандарт 25/2018 не применяется к объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды в соответствии с пунктом 5.

Кроме того, ООО «Специализированный застройщик «Волга-лайф резиденции» арендует автомобиль «RANGE ROVER» по договору аренды транспортного средства б/н от 29.12.2023 г.

ООО «СЗ «Волга-лайф резиденции» применяет общую (традиционную) систему налогообложения.

7. Связанные стороны

Связная сторона	Характер отношений	Вид операции	Объем операции	тыс. руб.	
				Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям	Отражение в отчетности
Марченко Ю.И.	Генеральный директор	Выплата заработной платы	1 200,00		
Марченко Ю.И.	Учредитель	Полученные займы	90 000,00	По состоянию на 31.12.25 не погашено	

8. Выплаты основному управленческому персоналу за 2025 г.:

ФИО	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения	Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	Иные долгосрочные вознаграждения
Марченко Юрий Иванович-генеральный директор	Заработная плата 1 200 000,00 руб.	-	-	-	-

20

В 2026 году предполагается выплатить управленческому персоналу

ФИО	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения	Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	Иные долгосрочные вознаграждения
Марченко Юрий Иванович- генеральный директор	Заработная плата с начислениями 1 584 000,00 руб.	-	-	-	-

9. События после отчетной даты

У ООО «СЗ «Волга-лайф резиденции» отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности

10. Информация о забалансовых счетах

Средства дольщиков на счетах эскроу в банке отражались на забалансовом счете 008. По состоянию на 31 декабря 2025 года на счете 008 ООО «СЗ «Волга-лайф резиденции» числится остаток денежных средств в размере 907 271 266,00 руб.

11. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности на 31.12.2025 г. отсутствуют.

12. Непрерывность деятельности

В Обществе соблюдается непрерывность деятельности. У Общества отсутствуют намерения по прекращению деятельности, а также Общество планирует продолжать свою деятельность в течение 12-ти месяцев после отчетной даты.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональных санкций в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост изменчивости на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества и расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Вместе с тем, на дату подписания Бухгалтерской отчетности за 2025 год указанные события не оказали существенного негативного влияния на хозяйственную

деятельность Общества и Общество способно непрерывно продолжать свою деятельность и выполнять обязательства перед третьими лицами.

Таким образом, выявленные события не оказали влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность предприятия и восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Организации за 2025 год. Следовательно, Руководство может сделать вывод о способности Организации продолжать свою деятельность в будущем, отвечая критерию непрерывности деятельности

Генеральный директор

«09» марта 2026 г.



[Handwritten signature]

Ю.И. Марченко

ООО «АУДИТ-ГАРАНТ»

В настоящем документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью

21/26 августа 2011 листов

Генеральный директор

Красавин Аркадий
Александрович

