

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СТРОЙ СФЕРА»
ЗА 2025 ГОД**

Оглавление

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	3
2.	ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	3
3.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ, ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ И КОНТРОЛЬНЫХ ОРГАНАХ ...	3
4.	ВЕДЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	3
5.	ИНФОРМАЦИЯ О ЧИСЛЕННОСТИ ПЕРСОНАЛА	3
6.	КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	3
7.	ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	4
8.	ЭКВИВАЛЕНТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В ОТЧЕТЕ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	4
9.	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	5
10.	КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ	5
11.	ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ	5
12.	ПРИЗНАНИЕ РАСХОДОВ	6
13.	ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ	6
14.	ПОЯСНЕНИЯ К АКТИВУ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	6
15.	ПОЯСНЕНИЯ К ПАССИВУ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	7
16.	ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ.....	7
17.	УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	7
18.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	8
19.	ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ.....	8
20.	СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	8
21.	СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
22.	РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
23.	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА	9

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙ СФЕРА» (ООО СЗ «СТРОЙ СФЕРА») (далее по тексту – Общество) образовано 03.09.2024 г., зарегистрировано по адресу: 350087, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, ул 2-я Ямальская, д. 3, помещ. 83

Уставный капитал Общества на 31.12.2025г. состоит из номинальной стоимости доли единственного участника – Намоева Сиябанда Темуровича и составляет 10 тыс. руб.

2. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

3. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличным исполнительным органом является генеральный директор в лице Намоева Сиябанда Темуровича.

4. Ведение бухгалтерского учета

Должностным лицом, ответственным за ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности является генеральный директор Намоев Сиябанд Темурович.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества в 2025 году составила 1 человек.

II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена приказом от 03.09.2024г. № 1.

6. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения

стр. 3 из 10

(погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) по состоянию на конец отчетного периода.

7. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Долговые ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитываются по первоначальной стоимости.

Ценные бумаги (кроме векселей и депозитных сертификатов), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в бухгалтерском учете при выбытии по их видам по способу ФИФО.

Иные финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы: вклады в уставные капиталы других организаций, ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие финансовые вложения.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений являются: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

8. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся, например, открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3 месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока), отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

В отчете о движении денежных средств денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам и уплаты налога в бюджет.

9. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной уставом Общества, и по состоянию на 31.12.2025г. составляет 10 тыс. руб.

10. Кредиты и займы полученные

Дополнительные расходы, произведенные Обществом в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе краткосрочных.

11. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется по стоимости ценностей, полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

12. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

В Обществе бухгалтерский учет расходов по выпуску продукции, выполнению работ и оказанию услуг ведется по видам деятельности в разрезе мест возникновения затрат и статей затрат.

В бухгалтерском учете расходы, связанные с производством и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг, формируются по видам деятельности в размере фактических затрат на производство продукции, работ, услуг без учета управленческих расходов.

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов.

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

К управленческим расходам относятся затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом, то есть на обслуживание, организацию финансово-хозяйственной деятельности и управление на уровне Общества в целом.

Расходы на продажу товаров и готовой продукции списываются ежемесячно в себестоимость продаж.

13. Изменения в учетной политике

В учетную политику на 2025 год внесены изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023г. № 157н, ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного Приказом Минфина России от 13.01.2023г. № 4н.

14. Пояснения к активу бухгалтерского баланса

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2025г. составляет 36 тыс. руб.

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2024г. составляет 41 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе оборотных активов (раздел II) отражены следующие активы:

- Финансовые и другие оборотные активы (строка 1240 бухгалтерского баланса) в сумме 27 тыс. руб., в т.ч.
 - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 27 тыс. руб.;
- Денежные средства и денежные эквиваленты, (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 9 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. в составе оборотных активов (раздел II) отражены следующие активы:

- Финансовые и другие оборотные активы (строка 1240 бухгалтерского баланса) в сумме 33 тыс. руб., в т.ч.
 - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 7 тыс. руб.;
- Денежные средства и денежные эквиваленты, (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 8 тыс. руб.

15. Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса

По состоянию на 31.12.2025г. Капитал и Резервы (раздел III) имеет отрицательное значение (211) тыс. руб. (строка 1300 бухгалтерского баланса). По состоянию на 31.12.2025г. в составе Капитала и Резервов (раздел III) отражена сумма уставного капитала 10 тыс. руб. и убытка от деятельности Общества (221) тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024г. в составе Капитала и Резервов (раздел III) отражена сумма уставного капитала 10 тыс. руб. и убытка от деятельности Общества (39) тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025г. Долгосрочные заемные средства (строка 1410 бухгалтерского баланса), составляет 80 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024г. Долгосрочные заемные средства (строка 1410 бухгалтерского баланса), составляет 30 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025г. Краткосрочные заемные средства (строка 1510 бухгалтерского баланса), составляет 8 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 составляет 1 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату 31.12.2025г. задолженность Общества по кредитам и займам, со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты, составляет 80 тыс. руб.

Расшифровка по долгосрочным кредитам и займам полученным

Наименование контрагента	Дата и номер договора кредита/займа	Дата возврата кредита/займа	Задолженность по кредитам и займам на 31.12.2025	Проценты по кредитам и займам на 31.12.2025
ООО СЗ «СК НВМ»	Договор займа № 08/10-2024-СС от 08.10.2024		80 тыс. руб.	7,9 тыс. руб.
ВСЕГО:			80 тыс. руб.	7,9 тыс. руб.

По статье бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» показывается величина краткосрочной кредиторской задолженности, которая в соответствии с условиями договоров должна быть оплачена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31.12.2025 г. по строке 1520 бухгалтерского баланса «Краткосрочная кредиторская задолженность» числится в сумме 159 тыс. руб., в состав которой входит:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками – 159 тыс. руб.;

По состоянию на 31.12.2024 г. по строке 1520 бухгалтерского баланса «Краткосрочная кредиторская задолженность» числится в сумме 39 тыс. руб., в состав которой входит:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками – 39 тыс. руб.

16. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

В 2024-2025гг. вознаграждение управленческому персоналу не начислялось и не выплачивалось.

17. Условные активы и обязательства

У Общества отсутствуют на 31.12.2025г. условные активы, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

18. События после отчетной даты

События, произошедшие с момента окончания отчетного периода до даты подписания настоящей отчетности, способные оказать негативное влияние на дальнейшую деятельность Общества и которые требуют корректировки или раскрытия в пояснениях к бухгалтерской отчетности отсутствуют.

19. Последствия условных фактов

По состоянию на отчетную дату не существуют факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем, существует неопределенность.

20. Существование рисков неисполнения обязательств

К существенным рискам Общество относит нестабильность фондового и валютного рынков РФ, повышение ключевой ставки ЦБ РФ, отмена льготной ипотеки с господдержкой, рост ипотечных ставок, санкции, введенные западными странами в отношении РФ, что в свою очередь повлияло на рынок недвижимости в РФ, замедлив его. В данной ситуации руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

Вместе с тем, Общество планирует осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и исполнить все взятые на себя обязательства перед кредиторами.

21. Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

По состоянию на 31.12.2025г. текущие обязательства Общества превысили общую сумму его активов на 211 тыс. руб.

По мнению руководства Общества убыток носит временный характер.

С целью предотвращения возникновения данных обстоятельств руководством Общества разработана стратегия развития компании на долгосрочную перспективу, в результате которой планируется покрыть существующий убыток и выйти на положительный финансовый результат. В настоящее время проводятся мероприятия по разработке перспективного инвестиционного проекта жилищного комплекса с развитой социальной инфраструктурой в рамках комплексного развития территорий г. Краснодара и Краснодарского края за счет привлечения проектного финансирования. А также планируется участие в различных инвестиционных проектах по строительству объектов коммерческой недвижимости.

22. Риски хозяйственной деятельности

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являются неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Рыночные риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- понижение спроса физических лиц на квартиры, в связи с изменениями ипотечной программы и рядом сопутствующих факторов;
- уход с рынка зарубежных поставщиков материалов и оборудования, отсутствие аналогов, нарушение логистики и сроков поставки;
- значительный рост цен на материалы, оборудование, работы подрядных организаций;
- инфляция.

Учитывая значительные инфляционные процессы, постоянную оптимизацию операционных издержек, сбалансированный подход к использованию собственных и заемных денежных средств, изначальную ориентацию на покупателей недвижимости, вероятность рисков оценивается как значительная.

Налоговые риски

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

Общество оценивает налоговый риск в связи с имеющими место факторами и событиями как низкий.

Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества, можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменение судебной практики.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

Страновые и региональные риски, связаны с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Общество осуществляет свою деятельность в городе Краснодаре, там же зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и регионе в настоящее время как стабильную, но с некоторыми сложностями в поставке импортных материалов и оборудования. Общество считает, что в ближайшее время вероятность возникновения вышеуказанных негативных изменений минимальная.

23. Экономическая среда

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. 24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной

военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

В течение 2025 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В то же время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Генеральный директор
«13» марта 2026 года



С.Т. Намоев