

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО «Специализированный застройщик СОЛНЕЧНЫЙ МИР» за 2025год.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Федеральными стандартами бухгалтерского учета и иными применимыми законодательными и нормативными актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность составлена в тысячах рублей.

I. Основные виды экономической деятельности.

Являясь специализированным застройщиком, Общество отразило в ЕГРЮЛ основной вид деятельности: 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Фактически строительство многоквартирного жилого дома Общество осуществляет с привлечением генерального подрядчика и использованием банковского финансирования.

II. Учетная политика.

1. Концептуальной основой составления бухгалтерской отчетности служит достоверное представление общего назначения.
2. Бухгалтерская отчетность ООО подготовлена на основе допущения о непрерывности его деятельности, исходя из принципа осмотрительности.
3. Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и настоящих Пояснений. Формы отчетности подготовлены в соответствии с нормами ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023г. № 157н.
4. Отчетным годом является период – с 01.01.2025г. по 31.12.2025г.

5. Бухгалтерская (финансовая) отчетность базируется на основе бухгалтерских записей, проведенных в 2025 году, которые в полном объеме учитывают деятельность предприятия за полный календарный год.
6. Учетная политика Общества утверждена приказом директора ООО «СЗ СОЛНЕЧНЫЙ МИР» № 1 от 28 декабря 2024 года с последующими изменениями и дополнениями.
7. В целях исправления бухгалтерских ошибок существенной признается информация, которая превышает 5 процентов от величины объекта учета.
Основание: п. 6.2.1 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, п. 7.4 ПБУ 1/2008, п. 3 ПБУ 22/2010.
8. Для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенной признается показатель, размер которого превышает 5 процентов от показателей соответствующей строки отчетной формы.
Основание: п. 10 ФСБУ 4/2023

Качественный критерий: Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании.

9. Для документального оформления хозяйственных операций используются формы, сформированные с помощью автоматизированной программы 1С Предприятие. Первичные учетные документы составляются на бумажном носителе, если законодательство не требует оформления таких документов в электронной форме. Электронный документооборот осуществляет в форматах, утвержденных для применения отдельных видов документов. Если формат документа не утвержден, применяет самостоятельно разработанные форматы, которые утверждает приказом руководителя.
10. В обществе проводится полная годовая инвентаризация активов и пассивов ежегодно на 31 декабря, что соответствует требованиям ФСБУ 28\2023 «Инвентаризация», утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023г. № 4н.
11. Общество использует ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом МФ РФ от 16.10.2018г. № 208н.

Аренда подразделяется на финансовую и операционную. Операционная аренда – любая нефинансовая аренда. На предприятии отсутствуют договоры финансовой аренды. Также нет инвестиционной недвижимости.

Являясь арендатором земельного участка, арендуемого под строительство, Общество начисляет права пользования активом и обязательства по аренде, отражая их в Балансе. Учет обязательства по аренде и права пользования этим участком — это размер будущих платежей по арендному договору. И они учитываются по приведенной стоимости, определяемой на основании дисконтирования. Процент дисконтирования рассчитывается по формуле на основании отражения в бухучете ежемесячных арендных операций.

12. Запасы отражаются в соответствии с ФСБУ 5\2019 «Запасы», утв. приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019г. N 180н. Согласно ФСБУ 5/2019 затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продаж являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам (пп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы"). Резерв под снижение стоимости запасов не создается. В затраты на строительство объекта включаются также управленческие расходы, в том числе оплата труда работников спецзастройщика, оплата банку за обслуживание и др.
13. Дебиторская задолженность отражается по фактической стоимости, реальной к погашению. Резерв сомнительных долгов не создается, если при индивидуальном рассмотрении дебиторской задолженности она подтверждена дебитором.
14. Уставный капитал внесен учредителем в полном объеме и соответствует Уставу Общества.
15. Учет отсроченных налогов на прибыль ведется балансовым методом в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденному приказом Минфина РФ от 19.11.2002г. №114н. Данные показатели отражаются в строках 1180 «Отложенные налоговые активы» и 1420 «Отложенные налоговые обязательства» Баланса.

16. Обязательства в балансе подразделяются на долгосрочные и краткосрочные. Краткосрочными определяются обязательства, необходимые к погашению в течении 12 месяцев после даты отчетности.

Долгосрочные обязательства Общества, отраженные в разделе IV Баланса – это задолженность по долгосрочному банковскому кредиту и долгосрочному целевому займу. Проценты по данным обязательствам в 2025 году не подлежали начислению в связи с условиями договоров.

Общество определяет информацию в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. приказом Минфина РФ от 13.12.2010г. №167н.

- сумма оценочного обязательства на оплату отпусков рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками ООО дней отпусков на отчетную дату (по данным кадрового учета) и среднего дневного заработка по предприятию.
17. События после даты отчетности отражаются в соответствии с ФСБУ 7/98 «События после отчетной даты», утв. Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.
18. События после даты баланса - положительные или отрицательные события, происходящие в периоде от конечной даты отчетного периода до даты утверждения отчетов к выпуску.

Различают два вида событий :

- свидетельствующие об условиях, которые существовали на конец отчетного периода;
- возникшие после отчетного периода, условия для которых не существовали в отчетном периоде.

В первом случае результат события может изменить показатели отчетности. Во втором - при достаточной важности события для предприятия, сведения о нем могут быть дополнительно изложены в пояснениях к отчетности.

19. Общество раскрывает информацию о связанных сторонах в соответствии с ПБУ 11\2008 «Информация о связанных сторонах», утв. Приказом Минфина РФ от 29.04.2008г. № 48н.

К связанным сторонам Общества относятся:

- единоличный исполнительный орган - директор;
- участники, владеющие более чем 10% уставного капитала и контролирующие субъекты таких участников (бенефициарные владельцы);
- зависимые хозяйственные Общества;
- участники совместной деятельности;
- иные организации, находящиеся под контролем лица, контролирующего ООО «СЗ СОЛНЕЧНЫЙ МИР».

Операциями со связанными сторонами могут быть: приобретение и продажа материальных ценностей, услуг; финансовые операции, включая предоставление займов; инвестиции в корпоративные и иные права; предоставление и получение обеспечений исполнения обязательств.

III. Общая информация об ООО.

1. Информация об Обществе представлена в таблице

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЛНЕЧНЫЙ МИР»
Сокращенное наименование	ООО «СЗ СОЛНЕЧНЫЙ МИР»
ИНН/КПП	9102297847 / 910201001
Дата регистрации	18.06.2024г, ОГРН 1249100009300
Юридический адрес	295022, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, д. 16, помещ. 425
Почтовый адрес	295022, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, д. 16, помещ. 425
Основной вид деятельности	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
Описание характера - операций	В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность Организации-Застройщика в

	соответствии с нормами Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
Органы управления	- высший орган управления: общее собрание участников; - единоличный исполнительный орган: директор
Руководитель	Директор Романько Дарья Валерьевна, приказ №1-к от 22.07.2024
Состав контрольных органов	Уставом не предусмотрены
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	Главный бухгалтер Титовская Ирина Сергеевна
Уставный капитал	10 000 руб.
Участник Общества	ООО «Строительная компания КОНСОЛЬ-СТРОЙ ЛТД» (ИНН 9102070229) – 100%
Дочерние и зависимые общества	нет
Обособленные подразделения, филиалы и представительства	нет
Средняя численность работников	1
Информация об открытых банковских счетах	043510123 АО "ГЕНБАНК" 40702810000230000922, 23.07.2025г.

В 2025 году Общество выполняло функции заказчика - застройщика, на основании разрешения на строительство № 91-RU93304000-7613-2025, выданное Министерством жилищной политики и государственного

строительного надзора Республики Крым от 05.03.2025 г. в соответствии с проектной документацией и являясь застройщиком (заказчиком), осуществляет капитальное жилищное строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, проспект Победы. МКД №2.

Строительство объекта осуществляется на земельном участке расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, кадастровый номер: 90:18:010155:5137, площадью 5220 кв.м., вид разрешенного использования – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код 2.6., средне этажная жилая застройка (код 2.5), на основании Договора аренды земельного участка №69-н от 22.08.2022г.

2. Специализированный застройщик ведёт строительство за счёт средств банка с использованием эскроу-счетов согласно Закона 214-ФЗ от 30.12.2004г. Средства на эскроу-счетах отражаются за балансом и хранятся до момента введения объекта в эксплуатацию объекта. Ни участник долевого строительства, ни застройщик не вправе распоряжаться этими средствами ([ст. 860.8 ГК](#)). Застройщик отражает поступление и списание средств со счета проводками по забалансовому счету 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».
3. В ходе строительства объекта данные о выручке и затратах на строительство определяются только по окончании строительства и определения фактической площади построенного объекта и соответственно фактической себестоимости 1 квадратного метра площади. Финансовый результат как разница между себестоимостью и договорной ценой части объекта для дольщиков может быть определен не ранее окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

IV. Связанные стороны и бенефициары.

1. Связанными сторонами ООО «СЗ СОЛНЕЧНЫЙ МИР» являются :
Учредитель - ООО «Строительная компания КОНСОЛЬ-СТРОЙ ЛТД»
Директор - Романько Дарья Валерьевна, гражданка РФ, ИНН 910401878442.

Бенефициарные владельцы – косвенное участие ч\з «ООО «СК КОНСОЛЬ-СТРОЙ ЛТД»- отражены в таблице :

ФИО	ИНН	Примечание: является бенефициаром в силу владения или возможности контроля
Константинова Елена Анатольевна	910220494003	30,14% акций АО «Шархинский карьер»
Константинов Владимир Андреевич	910216851929	51,5% акций АО «Шархинский карьер»

2. Операции со связанными сторонами :

- Операций с бенефициарными владельцами не было.
- Операции с «ООО «СК КОНСОЛЬ-СТРОЙ ЛТД» за 2025 год :

Отношения с ООО «СК КОНСОЛЬ-СТРОЙ ЛТД» отражены в таблице (тыс.руб.) :

№	Виды договоров	Сумма операций за год	Доля в подобных операциях	Задолженность связанных сторон (Дебитор; Кредитор)	Доля в общей задолженности и	Доля в активах
1.	Выполненные строительные работы	161960,3	85%	86591,5	96%	

3. Директор заработную плату получал в соответствии со штатным расписанием.

В течение 2025 года Общество выплатило следующие вознаграждения директору:

	2025 г. (рублей)
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда в соответствии со штатным расписанием)	291193,0
Долгосрочные вознаграждения	-

V. Инвентаризация.

Годовая инвентаризация активов и пассивов Общества на дату 31.12.2025г. проведена на основании приказа директора №1 от 23.12.2025г.

Отклонения с данными бухгалтерского учета в результате инвентаризации не установлены.

VI. Структура Баланса.

1. Право пользования арендованным земельным участком, отраженное по стр.1150 баланса отражает суммарную стоимость такого права, рассчитанную исходя из суммы будущих ежемесячных арендных платежей по сроку аренды, дисконтированных по ставке, определенной исходя из средней величины банковских кредитных ставок с учетом аналогичного срока действия.

Балансовая стоимость права пользования аренды на 31.12.2025г. с учетом его амортизации, начисленной линейным методом за 2025год, составляет 77тыс.руб., что отражено в стр.1150 Баланса.

Обязательства по аренде, отраженные в стр.1520 Баланса соответствуют оплате аренды оставшиеся 31месяц.

2. Налоги на прибыль, начисленные балансовым методом, в свернутом виде представляют нулевую величину, что не влияет на финансовый результат деятельности в 2025 году.
3. По строке баланса 1210 «Запасы» отражены затраты в незавершенном строительном производстве, по видам затрат.
4. Долгосрочные заемные средства состоят из:

№, дата договора	Кредитор	Сумма по договору	Срок возврата	Остаток долга
№ 0062-SVN-25 от 26.08.2025	АО «Генбанк», целевой кредит на строительство	455 745,1 тыс. руб.	29.12.2028	
№ 2 от 01.08.2025	ООО «СК КОНСОЛЬ-СТРОЙ ЛТД»,	50 000,00 тыс. руб.	31.12.2028	

	целевой беспроцентный кредит на строительство			
--	--	--	--	--

5. В составе кредиторской задолженности основной кредитор (тыс. руб.)

СК КОНСОЛЬ-СТРОЙ ЛТД ООО	89 888,9	Вид услуг	Примечание
0302-СМ от 03.02.2025	86 594,5	подрядные работы	
1/08-24 от 01.08.2024	3 294,3	проектные работы	

VII. Отчет о финансовых результатах

Отчет о финансовых результатах не содержит данных, так как по условиям учетной политики доходы и расходы спецзастройщика, его финансовые результаты отражаются в отчетности после окончания строительства единственного объекта и разрешения на ввод его в эксплуатацию.

VIII. Отчет о движении денежных средств.

Данные в отчете о движении денежных средств отражены в разделах, фактически имеющих такое движение, а именно: Денежные потоки от текущих операций и Денежные потоки от финансовых операций.

Отсутствие денежных средств на счете в банке объясняется несущественностью суммы остатка – 280 рублей.

IX. События после отчетной даты.

Событий после отчетной даты, требующих корректирования данных бухгалтерской (финансовой) отчетности не было.

X. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

По строке 1540 Баланса отражено оценочное обязательство: резерв расходов на предстоящие отпуска.

Условные обязательства и условные активы не начислялись в связи с отсутствием судебных исков и иных претензионных обстоятельств.

XI. Непрерывность деятельности.

1. Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты.
2. Строительство многоквартирного жилого дома ведется в соответствии с графиком.
3. Влияние факторов внешней среды с учетом стабильности экономики Российской Федерации не производит существенного влияния на деятельность Общества. Прочие финансовые, производственные и другие факторы, свидетельствующие о сомнении в непрерывности деятельности, не выявлены.
4. В 2026 году застройщик планирует продолжить свою деятельность по строительству жилого дома.
5. Руководство не имеет намерения прекращения финансово-хозяйственной деятельности или ликвидации.
6. Постоянный мониторинг деятельности по строительству, предупреждение возможных рисков служат основанием для утверждения руководства о непрерывности деятельности Общества как минимум в течение 12 месяцев 2026года.

ХII. Управление рисками.

Деятельность Общества связана с рядом рисков, которые могут при определенных обстоятельствах оказать негативное влияние на производственные и финансовые результаты. Среди таких рисков выделяются:

Экономическая среда

В 2025 году деятельность Общества велась под влиянием комплекса факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности – геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление и ограничения.

Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность по всему миру и в России и уже оказали и могут оказать в будущем на деятельность участников рынка, клиентов, поставщиков ООО, а также на экономику в течение неопределенного периода времени.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного воздействия на ее деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

Риск снижения ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам, др.

Организация управляет риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Организации поддерживать необходимый уровень ликвидности и финансовых ресурсов таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Организация проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой.

Правовые риски – в основном это риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Российское налоговое законодательство подвержено частым изменениям. Руководство внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Также правовые риски могут быть связаны с несоблюдением всех требований Федерального закона 214-ФЗ

Операционные риски – связаны с текущей деятельностью Общества и ответственностью за ее результаты. Операционные риски минимизированы путем распределения ответственности между подрядчиком и самим заказчиком-застройщиком, также путем страхования ответственности.

Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в одном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Риски, связанные с географическими особенностями Республики Крым, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения - оцениваются как несущественные.

Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве будущей реализуемой Обществом недвижимости, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются руководством как несущественные.

Руководство проводит регулярный мониторинг и анализ возможных рисков с целью их минимизации.

Директор
ООО «СЗ Солнечный мир»



Д.В. Романько