

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ИНТЕРСТРОЙ»  
ЗА 2025 ГОД**

## Оглавление

|                                                                                                                                    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>                                                                                                      | <b>3</b> |
| 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....                                                                                                           | 3        |
| 3. ТЕРРИТОРИАЛЬНО ОБОСОБЛЕННЫЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ .....                                                                                 | 3        |
| 4. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                                                | 3        |
| 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ, ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ И КОНТРОЛЬНЫХ ОРГАНАХ ..                                                       | 3        |
| 7. ИНФОРМАЦИЯ О ЧИСЛЕННОСТИ ПЕРСОНАЛА .....                                                                                        | 3        |
| <b>II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ</b><br><b>ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....</b> | <b>3</b> |
| 8. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....                                                                       | 4        |
| 9. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                       | 4        |
| 10. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....                                                                                                 | 5        |
| 12. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ .....                                                                                                        | 6        |
| 13. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ .....                                                                                               | 7        |
| 14. РАСЧЕТЫ С БЮДЖЕТОМ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ.....                                                                                   | 7        |
| 15. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ.....                                                                                                         | 8        |
| 16. ПРИЗНАНИЕ РАСХОДОВ.....                                                                                                        | 8        |
| 17. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ.....                                                                                              | 8        |
| <b>III. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ .....</b>                                                                               | <b>8</b> |
| 18. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                      | 8        |
| 19. ДЕБВТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....                                                                                                | 9        |
| 20. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....                                                                                               | 9        |
| 21. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ .....                                                                                                          | 9        |
| 22. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....                                                                                                | 10       |
| 23. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                                    | 10       |
| 24. ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ ПРОЧИХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ.....                                                                          | 11       |
| 25. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧИСТЫМ АКТИВАМ .....                                                                                             | 11       |
| 26. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ.....                                                                                           | 11       |
| 27. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ .....                                                                                                         | 14       |
| 28. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ .....                                                                       | 14       |
| 29. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....                                                                                          | 14       |
| 30. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....                                                                                              | 15       |
| 31. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ.....                                                                                               | 15       |
| 32. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....                                                                            | 15       |
| 33. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....                                                                                          | 15       |
| 34. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА .....                                                                                                      | 16       |

## **I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

### **1. Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЕРСТРОЙ» (ООО «ИНТЕРСТРОЙ») (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 18.04.2023, зарегистрировано по адресу: 350087, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, ул 2-я Ямальская, д. 3, офис 306.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2025:

| Наименование участника | Доля, % | Доля, тыс. руб. |
|------------------------|---------|-----------------|
| Намоев А.Т.            | 99,9    | 9,99            |
| ООО «НВМ ЮГ-2»         | 0,1     | 0,01            |

По договорам залога № 23/113-Н/23-2023-7-893 от 09.10.2023г., №23/113-Н/23-2023- 7-795 от 28.09.2023г., №23/113-Н/23-2025- 1-721 от 28.03.2025г. уставный капитал Общества является залоговым имуществом по обязательствам перед ПАО «Сбербанк России».

### **2. Сведения о дочерних и зависимых обществах**

По состоянию на 31.12.2025г. Общество владеет долей уставного капитала ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮГСТРОЙМОНТАЖ" в размере 100% на основании договора купли-продажи от 29.09.2023г.

### **3. Территориально обособленные подразделения**

По состоянию на 31.12.2025г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

### **4. Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности Общества является покупка и продажа собственного недвижимого имущества – ОКВЭД 68.10.

### **5. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**

Единоличный исполнительный орган – генеральный директор Намоев Сиябанд Темурович.

### **6. Ведение бухгалтерского учета**

Должностным лицом, ответственным за ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025г. является генеральный директор Намоев Сиябанд Темурович.

### **7. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

1 человек в 2025 году;

1 человек в 2024 году.

## **СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Бухгалтерская отчетность за 2025 год составлена в соответствии с федеральным стандартом — ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н).

Информация, раскрываемая в бухгалтерской (финансовой) отчетности (включаемая в бухгалтерскую (финансовую) отчетность), формируется в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета и отраслевыми стандартами, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Согласно принятой Учетной политике на 2025г. показатель существенности влияния на показатели отчетности последствий условных фактов хозяйственной деятельности принят на уровне 10% его величины по отношению к общему итогу.

В Учетную политику в целях бухгалтерского учета были внесены изменения в связи (с изменением в законодательстве в соответствии с порядком, предусмотренным этим актом.) В 2025 г. вступили в силу два Стандарта бухучета: ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

### **8. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относится 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 (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.

### **9. 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.

## **10. Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

## **11. Отчет о движении денежных средств (ПБУ 23/2011).**

### **Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков**

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

К денежным эквивалентам относятся, например, депозиты организации «до востребования» в банках.

Денежные потоки организации отражаются в отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций (п. 14 ПБУ 23/2011).

Денежными потоками организации не являются:

- платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например - суммы, направленные с расчетных счетов на депозитные счета);
- поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов (возврат денег с депозита на расчетный счет);
- валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;
- обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

В отчете о движении капитала свернуто отражаются:

-транзитные денежные потоки;

-массовые денежные потоки;

несущественные виды поступлений и выплат денежных средств (денежных эквивалентов) организации.

(Платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт, получение и выплата банком депозитов, курсовые разницы).

Поступления (платежи) денежных средств и эквивалентов на расчетные счета организации отражаются по дебету счетов 51, 52, 58, 76.

Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются на дату совершения операции. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации по среднему курсу, исчисленному за месяц (документ - Переоценка валютных средств).

Денежные потоки, возникшие в связи с налогами раскрыты в отчете отдельно и классифицированы как денежные потоки от операционной деятельности.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов отчетного периода

| Бухгалтерский баланс строка 1250<br>«Денежные средства и денежные эквиваленты», тыс.руб. |                                 | Отчет о движении денежных средств строка 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода», тыс.руб. |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| по состоянию на 31.12.2025 года                                                          | по состоянию на 31.12.2024 года | по состоянию на 31.12.2025 года                                                                                                       | по состоянию на 31.12.2024 года |
| 7 тыс. руб.                                                                              | 13 тыс. руб.                    | 7 тыс. руб.                                                                                                                           | 13 тыс. руб.                    |

Общество не имеет открытых, но не использованных кредитных линий.

## 12. Капитал и резервы

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

Непокрытый убыток по состоянию на 31.12.2025г., полученный по результатам основной деятельности в сумме 12 647 909 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024г. величина уставного капитала составляет 10 тыс. руб. Непокрытый убыток, полученный по результатам основной деятельности за 2024г. составляет 6 308 533 тыс. руб.

Убытки по мнению руководства Общества носят временный характер и связаны с начислением процентов к уплате по кредитному договору с ПАО СБЕРБАНК. С целью получения в будущем дополнительного пассивного дохода Обществом на кредитные средства была приобретена доля в размере 100% в Обществе с ограниченной ответственностью "ЮГСТРОЙМОНТАЖ", ИНН 2312263552, которое, в свою очередь владеет дочерними компаниями, осуществляющими деятельность в качестве застройщика в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

### **13. 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.

### **14. Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль**

Общество в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете осуществляется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходов и расходов, отложенных налоговых активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

## 15. 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, определялась по стоимости ценностей полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

## 16. 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, т.е. 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.

## 17. Изменения в учетной политике

В учетную политику на 2025г. были внесены изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

## III. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### 18. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений Обществом отражены:

тыс. руб.

| Финансовые вложения<br>(текущая рыночная стоимость не определяется) | Долгосрочные финансовые вложения |                  |                  | Краткосрочные финансовые вложения |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                     | На<br>31.12.2024                 | На<br>31.12.2023 | На<br>31.12.2022 | На<br>31.12.2024                  | На<br>31.12.2023 | На<br>31.12.2022 |
| Доля в УК ООО «ЮСМ»                                                 | 32 750 000                       | 32 750 000       | -                | -                                 | -                | -                |

| Финансовые вложения<br>(текущая рыночная стоимость не определяется) | Долгосрочные финансовые вложения |                  |                  | Краткосрочные финансовые вложения |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                     | На<br>31.12.2024                 | На<br>31.12.2023 | На<br>31.12.2022 | На<br>31.12.2024                  | На<br>31.12.2023 | На<br>31.12.2022 |
| Представленные займы                                                | 2 243 520                        | 1 057 320        | -                | -                                 | 10 200           | -                |
| ВСЕГО:                                                              | 34 993 520                       | 33 807 320       | -                | -                                 | 10 200           | -                |

Доля в УК ООО «ЮСМ» в размере 100% является залоговым имуществом по обязательствам перед ПАО «Сбербанк России» по договору залога №23/113-Н/23-2023-7-894 от 09.10.2023г.

Информация по разделу «Финансовые вложения» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение финансовых вложений» и 5.2. «Иное использование финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Финансовые вложения, переданные в залог третьим лицам отражены в таблице 5.2. «Иное использование финансовых вложений» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

#### 19. Дебиторская задолженность

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 7.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

#### 20. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

В составе статьи «Прочие обязательства» строки 1450 бухгалтерского баланса отражена задолженность по оплате стоимости приобретенной доли в уставном капитале ООО «ЮСМ», которая подлежит погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31.12.2025 – 4 125 000 тыс. руб.

#### 21. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 8.1 «Наличие и движение обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Задолженность по заемным средствам по кредиторам и заимодавцам (с учетом начисленных процентов) по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.

| Наименование контрагента                  | Дата и номер договора                               | Срок возврата | Задолженность по состоянию на: |            |            |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|------------|------------|
|                                           |                                                     |               | 31.12.2025                     | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| ПАО СБЕРБАНК                              | Кредитный договор № 520B00NG8 от 25.09.2023г.       | 27.09.2026г.  |                                | 32 182 704 | 30 179 320 |
| В том числе со сроком погашения до 1 года |                                                     |               | 35 514 463                     | 12 873 428 | 3 231 368  |
| ООО "ГРАДСТРОЙПРОЕКТ" СЗ                  | Договор займа № 2024-1-3 от 10.04.2024г.            | 01.07.2028г.  | 3 825 798                      | 3 682 544  | -          |
| ООО "ГРАДСТРОЙПРОЕКТ" СЗ                  | Договор займа № 2024-2-3 от 12.08.2024г.            | 28.03.2027г.  | 3 898 951                      | 3 750 951  | -          |
| ООО "ГРАДСТРОЙПРОЕКТ" СЗ                  | Договор займа № 2025-1-3 от 11.03.2025              | 30.03.2027г.  | 3 072 571                      | -          | -          |
| ООО "ГРАДСТРОЙПРОЕКТ" СЗ                  | Договор займа № 2025-2-3 от 17.04.2025              | 30.03.2027г.  | 1 747 711                      | -          | -          |
| ИП Намоев С.Т.                            | Договор займа № 21062023 от 21.06.2023г.            | 31.12.2026г.  | 78                             | 78         | 20         |
| Намоев С.Т.                               | Договор займа № 05102023 от 05.10.2023г.            | 31.03.2027г.  | 60 134                         | 60 000     | 60 000     |
| Намоев С.Т.                               | Договор займа № б/н от 27.09.2023г.                 | 31.03.2027г.  | 66 631                         | 55 505     | 55 505     |
| ООО СЗ "СК НВМ"                           | Договор процентного займа № 03/2025-И от 31.03.2025 | 30.09.2027г.  | 436                            | -          | -          |
| ВСЕГО:                                    |                                                     |               | 48 175 785                     | 39 731 926 | 39 731 926 |

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору № 520B00NG8 от 25.09.2023г. с ПАО СБЕРБАНК, ИНН 7707083893 в залог было представлено 100% доли уставного капитала Общества.

## 22. Кредиторская задолженность

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется таблицами 8.1 «Наличие и движение обязательств» и 8.2 «Просроченные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредиторской задолженности в таблице 8.1 пояснений отражена без учета задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

## 23. Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 24. Информация о структуре прочих доходов и расходов

| тыс. руб.                                                          |             |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Наименование видов доходов                                         | За 2025 год | За 2024 год |
| Доходы от плавающей ставки по сделке - опцион на процентную ставку | -           | 600 620     |
| ИТОГО прочие доходы                                                | -           | 600 620     |

| тыс. руб.                        |             |             |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Наименование видов расходов      | За 2025 год | За 2024 год |
| Расходы на услуги банков         | (60)        | (45)        |
| Прочие внереализационные расходы | (200)       | -           |
| ИТОГО прочие расходы             | (45)        | (45)        |

## 25. Информация по чистым активам

Чистые активы Общества рассчитаны как разница между активами и обязательствами и за период с 2024г. по 2025г. имеют отрицательные значения. Что говорит о финансовой неустойчивости Общества и возможных негативных последствиях.

| Период  | Стоимость чистых активов по состоянию на конец года, тыс. руб. | Размер уставного капитала по состоянию на конец года, тыс. руб. |
|---------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 2023 г. | 90                                                             | 10                                                              |
| 2024 г. | (6 308 523)                                                    | 10                                                              |
| 2025 г. | (12 647 899)                                                   | 10                                                              |

## 26. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

| Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны | Характер отношений                                |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Прочие участники</b>                                        |                                                   |
| Намоев А.Т.                                                    | Участник, имеет право распоряжаться долей в 99,9% |
| ООО «НВМ ЮГ-2»                                                 | Участник, имеет право распоряжаться долей в 0,1%  |
| <b>Исполнительный орган</b>                                    |                                                   |
| Намоев С.Т.                                                    | Генеральный директор                              |
| <b>Дочерние и зависимые общества.</b>                          |                                                   |
| ООО «ЮСМ»                                                      | Дочернее общество (доля участия 100%)             |
| <b>Прочие связанные стороны</b>                                |                                                   |
| <b>Учредитель/Руководитель/Родственные связи</b>               |                                                   |
| ООО "АЗИМУТ"                                                   |                                                   |
| ООО "АРХИПРОЕКТ"                                               |                                                   |
| ООО "БИЗНЕС МЕДИА"                                             |                                                   |
| ООО "ВИВАНТАСТРОЙ ЮГ-1"                                        |                                                   |
| ООО "ЗАПАДНЫЙ ОБХОД"                                           |                                                   |
| ООО "ИЗУМРУДСТРОЙПРОЕКТ"                                       |                                                   |
| ООО "ИНДАСТРИ"                                                 |                                                   |

|                            |
|----------------------------|
| ООО "ИНДАСТРИ-1"           |
| ООО "ИНДАСТРИ-2"           |
| ООО "ИНДАСТРИ-3"           |
| ООО "ИНЖСТРОЙКРАСНОДАР"    |
| ООО "КК"                   |
| ООО "КОММЕРЦИЯ"            |
| ООО "КУБАНЬ АЛЪЯНС"        |
| ООО "КУБАНЬЗЕМРЕСУРС"      |
| ООО "КУБАНЬ-ЛОГИСТИК"      |
| ООО "КУБАНЬТОРГ"           |
| ООО "МЕЛАНЖЕВАЯ"           |
| ООО "НВМ ЮГ-2"             |
| ООО "НВМ ЮГ-3"             |
| ООО "НВМ ЮГ-4"             |
| ООО "НВМ-РИЕЛТ"            |
| ООО "ПРИОРИТЕТ"            |
| ООО "ПРО.БИЗНЕС"           |
| ООО "РЕГИОН СТРОЙ"         |
| ООО "РЕСУРС"               |
| ООО "РОДНИЧОК"             |
| ООО "СЕВЕРСТРОЙ"           |
| ООО "СЗ "КОНТИНЕНТ"        |
| ООО "СК СТРОЙПРОГРЕСС"     |
| ООО "СРЕДА"                |
| ООО "СТАТ СТРОЙ"           |
| ООО "СТАТСТРОЙ ЮГ-1"       |
| ООО "СТРОЙТЕХ"             |
| ООО "СТРОЙЮГ"              |
| ООО "СФЕРАСТРОЙ"           |
| ООО "УПРАВЛЕНИЕ"           |
| ООО БЦ "ВЕКТОР"            |
| ООО БЦ "ВРЕМЯ"             |
| ООО ВИВАНТАСТРОЙ           |
| ООО СЗ "АРХИСТРОЙ"         |
| ООО СЗ "ГРАДСИТИЮГ"        |
| ООО СЗ "ГРАДСТРОЙПРОЕКТ"   |
| ООО СЗ "ЖИЛСТРОЙКРАСНОДАР" |

|                               |
|-------------------------------|
| ООО СЗ "МОНОЛИТКОНЦЕПТСИТИ"   |
| ООО СЗ "СК НВМ"               |
| ООО СЗ "СК ТЕХЮГСТРОЙ"        |
| ООО СЗ "СК ЮГ-ТЕПЛОСЕРВИС"    |
| ООО СЗ "СТРОЙ СФЕРА"          |
| ООО СЗ "СТРОЙДОМ КРАСНОДАР"   |
| ООО СЗ "СТРОЙСИТИ"            |
| ООО СЗ "УНИВЕРСАЛСТРОЙКУБАНЬ" |
| ООО СЗ "ЦЕНТРМЕДИАГРУПП"      |
| ООО СЗ "ЭТАЛОНБИЗНЕССТРОЙ"    |
| ООО СЗ "СИТИ ГРАД"            |
| ИП Намоев С.Т.                |
| ИП Намоев А.Т.                |

Операции со связанными сторонами в 2025 году:

| Связанная сторона        | Вид операций         | Объем операций, тыс. руб. |
|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| ООО СЗ "ГРАДСТРОЙПРОЕКТ" | Проценты к получению | 268 881                   |
|                          | Получение займов     | 4 749 000                 |
|                          | Проценты к уплате    | 362 537                   |
| ООО "СЗ"ИЗУМРУДСТРОЙ-1"  | Проценты к получению | 1 317                     |
| ООО "СЗ"ИЗУМРУДСТРОЙ-2"  | Проценты к получению | 193                       |
| ООО «ЮСМ»                | Проценты к получению | 423                       |
| ИП Намоев С.Т.           | Проценты к уплате    | 11                        |
|                          | Проценты к получению | 330                       |
| Намоев С.Т.              | Проценты к уплате    | 116                       |

Операции со связанными сторонами в 2024 году:

| Связанная сторона        | Вид операций          | Объем операций, тыс. руб. |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| ООО СЗ "ГРАДСТРОЙПРОЕКТ" | Предоставление займов | 350 000                   |
|                          | Проценты к получению  | 161 086                   |
|                          | Получение займов      | 7 281 3669                |
|                          | Проценты к уплате     | 152 125                   |
| ООО "СЗ"ИЗУМРУДСТРОЙ-1"  | Представление займов  | 721 365                   |
|                          | Проценты к получению  | 1 128                     |
| ООО "СЗ"ИЗУМРУДСТРОЙ-2"  | Представление займов  | 104 635                   |
|                          | Проценты к получению  | 110                       |
| ООО «ЮСМ»                | Проценты к получению  | 19                        |
| ИП Намоев С.Т.           | Получение займов      | 50                        |
|                          | Проценты к уплате     | 8                         |
|                          | Проценты к получению  | 332                       |
| Намоев С.Т.              | Проценты к уплате     | 145                       |
|                          | Перевод долга         | 4 125 000                 |

Сальдо расчетов со связанными сторонами представлено в таблице:  
тыс. руб.

| Связанная сторона        | Сальдо расчетов:                   |                         |               |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------|
|                          | дебиторская "+" / кредиторская "-" |                         |               |
|                          | на 31.12.2025                      | на 31.12.2024           | на 31.12.2023 |
| ООО СЗ "ГРАДСТРОЙПРОЕКТ" | 1 322 286<br>- 12 545 031          | 1 166 907<br>-7 433 494 | 655 820       |
| ООО "СЗ"ИЗУМРУДСТРОЙ-1"  | 1 122 310                          | 1 120 993               | 398 500       |
| ООО "СЗ"ИЗУМРУДСТРОЙ-2"  | 104 938                            | 104 745                 | -             |
| ООО «ЮСМ»                | 10 641                             | 19                      | -             |
| ИП Намоев С.Т.           | 3 662<br>- 89                      | 3 332<br>-78            | 3 000         |
| Намоев С.Т.              | - 4 240 765                        | -4 240 650              | -20           |

Бенефициаром является Намоев Абдула Темурович.

## 27. Налог на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также отчете о финансовых результатах за 2025 год следующие показатели:

| Показатель                                                                  | тыс. руб.   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                                             | 2025 год    | 2024 год    |
| Прибыль (убыток) до налогообложения                                         | (8 452 435) | (8 411 484) |
| Условный доход (расход) по налогу                                           | 2 113 109   | 1 682 297   |
| Постоянный налоговый доход (расход)                                         | (50)        | -           |
| Доход (расход) по налогу на прибыль                                         | 2 113 059   | 2 102 871   |
| Отложенный налог на прибыль – всего:                                        | 2 113 059   | 2 102 871   |
| в том числе обусловленный:                                                  |             |             |
| возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде             | -           | 1 682 297   |
| изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок | -           | 420 574     |
| Текущий налог на прибыль                                                    | -           | -           |

## 28. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора.

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

## 29. Условные активы и обязательства

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

### **30. События после отчетной даты**

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

### **31. 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.

### **32. 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.

### **33. 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, связанные 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.

### 34. 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

«26» марта 2026 года

