Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Спейс"
(ООО СЗ «СПЕЙС»)
ИНН 9721242147, КПП 772101001, ОГРН 1247700721102

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за январь- декабрь 2025г.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СПЕЙС» за 2025 год. Настоящая годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «СПЕЙС» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.
В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показателя представлены в тысячах рублей.

Юридический адрес: 109052, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, проспект Рязанский, д. 2, стр. 27
Дата государственной регистрации- 02.11.2024 г., зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Обществом получено Разрешение на строительство № 77-05-022453-2025 от 02.12.2025 г.
Объект капитального строительства: Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, проезд Жуков, земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001001:6439 (ЮАО), площадь застройки 2 248,16 кв.м.

Размер уставного капитала общества (рублей) 10 000 (Десять тысяч) рублей.
Учредители юридического лица:
Пославский Константин Евгеньевич - 100%
Общество не имеет представительств, филиалов.
Общество применяет общую систему налогообложения.

1. Основные виды экономической деятельности

Код и наименование основного вида деятельности согласно ОКВЭД: 41.10 Разработка строительных проектов
Код и наименование дополнительного вида деятельности согласно ОКВЭД: 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

2. Учетная политика

Учетная политика Общества подготовлена с учетом требований Федеральных стандартов бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и в соответствии с иными нормативными актами действующего законодательства.

Бухгалтерский учет осуществляется на основе типового Плана счетов бухгалтерского учета и Инструкции по его применению, утвержденных Приказом Министерства финансов России от 31.10.2000 N 94н, разработаны рабочие Планы счетов бухгалтерского учета, содержащие полный перечень синтетических и аналитических (включая субсчета) счетов, необходимых для ведения бухгалтерского учета имущества, обязательств и хозяйственных операций по основной деятельности. Общество может в течение года уточнять содержание субсчетов, исключать и объединять их, вводить дополнительные субсчета в утвержденный рабочий План счетов бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет базируется на использовании автоматизированной системы обработки учетных данных с использованием персональных компьютеров.

Бухгалтерская отчетность составлена из принципа непрерывности деятельности.

Общество намерено и способно продолжать свою деятельность в будущем; факторы, вызывающие сомнения в способности Общества функционировать непрерывно в обозримом будущем, отсутствуют.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде вносились:

- представление бухгалтерской отчетности;

- долгосрочная дебиторская и кредиторская задолженность раскрываются в составе внеоборотных;

- утверждение формата пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Количественный критерий: Общим уровнем существенности признается величина, составляющая 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

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

Основным видом деятельности ООО СЗ «СПЕЙС» является «Разработка строительных объектов»

Принятый обычный операционный цикл ООО СЗ «СПЕЙС» равен 7 годам.

В обычный операционный цикл ООО СЗ «СПЕЙС» включает:

- период подготовки к строительству – приобретение (аренда) земельного участка, получение разрешения на строительство, проектирование, подготовка технической документации на строящийся объект;
- период строительства объекта;
- период продажи построенных помещений, в том числе, после завершения строительства;
- период отсрочки, предоставляемой покупателям.

Актив и обязательства представляются в бухгалтерском балансе как оборотные, когда выполняются условия:

- актив/обязательство, связанные с принятым обычным операционным циклом, отражаются в составе оборотных активах/ краткосрочных обязательствах.

Проценты по обязательствам, привлеченным для формирования актива, согласно принятому обычному операционному циклу, включаются в стоимость актива до его ввода в эксплуатацию (ПБУ 15/2008).

Бухгалтерский учет и составление бухгалтерской отчетности в Обществе ведется в соответствии с:

1. Федеральным законом от 06.11.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». (в редакции № 579-ФЗ от 12.12.2023);
2. Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ N 34н от 29 июля 1998 г. (в редакции № 9 от 11.04.2018);
3. Приказ Минфина РФ от 04.10.2023 N 157Н

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которые заключаются в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности, и следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета, составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

В бухгалтерской отчетности отчетного периода Общества не производились ретроспективные корректировки показателей бухгалтерской отчетности.

2.1. Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности.

- Общество составляет годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме, установленном законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся на 3 отчетные даты и за 2 года в формах, являющихся приложением к балансу.

Промежуточная бухгалтерская отчетность.

Общество составляет промежуточную бухгалтерскую отчетность за квартал нарастающим итогом с начала отчетного года.

Промежуточная бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;

2.2. Учет нематериальных активов.

Общество приняло решение не применять ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками нематериальных активов (п. 4 ФСБУ 14/2022), но имеющих стоимость ниже 100 000 (Сто тысяч) рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

Для целей бухгалтерского учета Общество выделяет следующие виды нематериальных активов:

- программы ЭВМ
- приобретенные товарные знаки
- лицензии и разрешения

При признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Срок полезного использования и способ начисления амортизации объекта нематериальных активов определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

2.3 Учет основных средств.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе основных средств признаются следующие активы:

- Объекты основных средств, включая:
- машины и оборудования
- транспортные средства
- объекты недвижимости и капитального строительства, по которым не закончены капитальные вложения, но которые фактически эксплуатируются (на дату начала фактической эксплуатации)
- объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения (в периоде, по которым закончены капитальные вложения на дату оформления акта приема-передачи/акта приемки законченного строительства объекта)
- земельные участки

Срок полезного использования для приобретенных объектов основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденные Постановление

Правительства РФ от 01.01.2002 N1. Если объект невозможно отнести ни к одной из амортизационных групп, срок полезного использования устанавливается комиссией исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока использования.

Не признаются основными средствами активы, соответствующие признакам, предусмотренным в п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющие стоимость ниже лимита, установленного с учетом существенности информации о таких активах. Затраты на их приобретение, создание признаются расходами периода, в котором они понесены. Такие активы отражаются на забалансовом счете.

Лимит стоимости основных средств признается в размере не более 100 000 (Сто тысяч) рублей.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Переоценка основных средств не производится.

По состоянию на 31.12.2025 года на балансе Общества отсутствуют основные средства.

2.4 Финансовые вложения

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Ежегодно, перед составлением годовой отчетности производится проверка финансовых вложений на их обесценение. При выбытии финансовых вложений в ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, они оцениваются способом средней первоначальной стоимости данного вида ценных бумаг.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов свернуто в составе либо прочих доходов, либо прочих расходов.

2.5. Учет запасов.

Запасы, согласно Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214- ФЗ связанные со строительством, представляются как оборотные активы, потребляемые или передаваемые в рамках принятого операционного цикла организации.

В бухгалтерской отчетности затраты на строительство объектов являются запасами и отражаются в составе оборотных активов.

Превышение фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью продажи признается обесцениванием запасов, которое отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва под обесценивание. Чистая стоимость продажи запасов определяется как предполагаемая цена, по которой Общество может реализовать запасы за вычетом предполагаемых затрат, связанных с реализацией. Признаками обесценивания могут являются: моральное устаревание запасов, потеря ими первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынка сбыта.

Резерв под обесценение запасов в отчетном периоде не создавался.

Товары принимаются к учету по фактической себестоимости. Она определяется в порядке, установленном п.п. 10 – 15, 17, 18 (п. 9 ФСБУ 5/2019).

Материально производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение или создание.

2.6 Признание доходов.

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете, согласно ПБУ 9/99, как выручка от продажи товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг по мере отгрузки товаров, продукции покупателям (или по мере передачи результатов выполненных работ, оказанных услуг) и предъявления им расчетных документов. Отражение выручки в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Экономия затрат на строительство по объектам недвижимости признается в виде разницы между договорной стоимостью объектов и фактическими затратами на строительство, которая рассчитывается (отражается) при наступлении в совокупности следующих обстоятельств и условий:

- получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;
- завершение всех затрат на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и исполнение застройщиком всех обязательств, связанных с целевым использованием средств дольщиков;
- факт исполнения всех обязательств перед участниками долевого строительства с момента подписания акта приема – передачи.
- факт подписания акта о полном завершении работ (Застройщик – Заказчик)

2.7 Признание расходов.

Расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической оплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением дохода по обычным видам деятельности.

2.8 Учет заемных средств.

Учет кредитов и займов ведется в сумме фактически полученных денежных средств. Проценты по займам и кредитам признаются в составе прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, согласно п.6 ПБУ 15/2008 и п. 18 ПБУ 10/99. В соответствии с пунктом 6 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по целевым кредитам и целевым займам застройщика относятся на себестоимость того объекта, на финансирование строительства которого получен соответствующий кредит или заем.

Проценты по целевым кредитам и целевым займам в бухгалтерском учете включаются в себестоимость объекта инвестиционного строительства равномерно - т.е., с ежемесячным начислением процентов, исходя из фактически полученной суммы обязательств и процентной ставки, предусмотренной договором за фактическое количество дней пользования кредитом или займом на конец каждого месяца и дату погашения обязательств. Затраты в виде процентов по целевым кредитам и займам застройщика включаются в себестоимость объекта инвестиционного строительства до момента завершения формирования его себестоимости.

2.9 Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Дебиторская и кредиторская задолженность	30.12.2025	–

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.
Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует.

3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности.

3.1. Запасы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	67	(67)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	67	(67)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	73 251	-	-	-	-	-	73 251	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.4. Дебиторская задолженность

3.4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	58 244	-	-	-	-	-	58 244	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	58 235	-	-	-	-	-	58 235	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	9	-	-	-	-	-	9	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	58 244	-	-	-	-	X	58 244	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

3.6. Обязательства

3.6.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	138 817	-	(1 276)	-	-	137 541
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	6 963	-	(1 276)	-	-	5 686
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	101	-	-	-	-	101
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	131 369	-	-	-	-	131 369
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	35	-	-	-	-	35
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	113	-	-	-	-	113
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	236	-	-	-	-	236
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 02.11.2024 - декабрь 2025 г.	-	138 817	-	(1 276)	-	X	137 541
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

4.1. Информация о численности работников

Среднегодовая численность работающих за 2025 год - 5 человек, за 2024 год- 0 чел

4.2. Сведения об Аудиторе

Аудит бухгалтерской отчетности за 2025 год будет проведен ООО Фирма «Аудит-Эксперт» (ИНН 2904024591). Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (ОРНЗ 12406119107).

Юридический адрес: 165300, Архангельская область, р-он Котласский, г Котлас, ул. Маяковского, д.43, 165.

4.3. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Организация определяет бенефициарных владельцев в соответствии со ст.6.1, 7 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Раскрытие информации в полном объёме спровоцирует экономические потери и урон деловой репутации организации, её контрагентов и связанных с ней сторон (п. 16 ПБУ 11/2008, подп. «д» п. 46 ФСБУ 4/2023).

4.4. Вознаграждение управленческому персоналу

Суммы выплат основному управленческому персоналу с учетом страховых взносов и НДФЛ составили (тыс. руб.):

	2025	**2024**
выплаты	2 892	0
НДФЛ	432	0
страховые взносы	556	0
Премия по результатам	0	0

Произведенные выплаты носят краткосрочный характер.

Долгосрочные вознаграждения в отчетном периоде не выплачивались.

4.5. Непрерывность деятельности

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты:

Организация будет продолжать осуществлять непрерывно свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и последующих лет, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов; активы и обязательства учитываются на том основании, что Организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

4.6 Риски.

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России- в г. Москве, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом. Стабильность экономики в России во многом зависит от развития налоговой, административной, правовой системы, от проводимых экономических реформ, мировой экономики в целом. Общество не может оказать существенное влияние на политическую и экономическую ситуацию в стране. Географические особенности региона-благоприятные.

4.7 События после отчетной даты.

Событий после отчетной даты, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, не было.

4.8. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности.

Выручка Общества за отчетный период отсутствовала.

4.9 Внутренний контроль.

В ООО СЗ «СПЕЙС» осуществляется внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной деятельности в соответствии со ст. 19 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.11.2011 г.

Внутренний контроль направлен на осуществление деятельности Общества наиболее упорядоченным и эффективным способом, на обеспечение следования внутренним управленческим инструкциям и положениям, на обеспечение контроля за сохранностью имущества и обеспечения наиболее полного и правильного отражения, совершаемых финансово-хозяйственных операций в бухгалтерских, финансовых и других документах Общества.

Общество принимает меры по обеспечению полноты, надежности и достоверности финансовой и бухгалтерской, статистической, управленческой информации и отчетности Общества, соблюдение Обществом законодательства Российской Федерации, сохранность активов, хранению первичных документов, регистров бухгалтерской и налоговой отчетности, хозяйственных договоров.

Расхождений между показателями бухгалтерского учета и фактическим наличием, за отчетный период, не выявлено.

4.10 Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2025г.

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Пославский Константин Евгеньевич.

4.11 Судебные дела.

За 2025 год организация не выступала в качестве истца и ответчика.

4.12 Информация по прекращаемой деятельности.

В 2025 году информации о прекращаемой деятельности отсутствует.

4.13 Дивиденды.

В периоде январь- декабрь 2025 г. дивиденды не начислялись и не выплачивались.

4.14. Общие положения и нормативная база

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», Организация раскрывает информацию о лицах, способных оказывать влияние на ее деятельность или на деятельность которых Организация способна оказывать влияние. К таким лицам относятся аффилированные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации, ключевой управленческий персонал, а также организации, находящиеся под контролем или значительным влиянием Участников Организации.

Целью раскрытия данной информации является обеспечение пользователей бухгалтерской отчетности сведениями о характере взаимоотношений со связанными сторонами и влиянии этих взаимоотношений на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Организации.

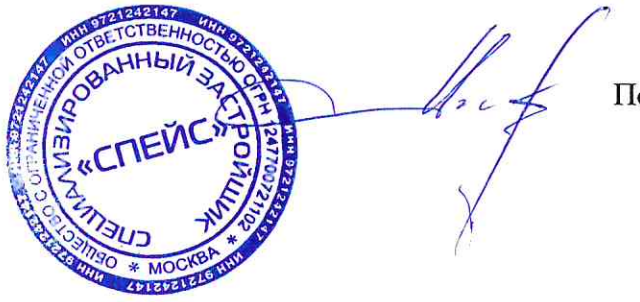
Связанной стороной является управленческий персонал.

Операции со связанными сторонами.

Вид операции	Связанная сторона	Экономическое содержание
Выплата вознаграждения	Управленческий персонал	Заработная плата

Дата составления текстовых пояснений 31.03.2026 года.

Генеральный директор



Пославский Константин Евгеньевич