

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год**  
**ООО «СЗ ПРОФИ-31»**

**I. Сведения об обществе**

**1. Общая информация**

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРОФИ-31»

Сокращенное наименование Общества: ООО «СЗ ПРОФИ-31»

Юридический, фактический (почтовый) адрес: 141207, Московская область, г.о. Пушкинский, г. Пушкино, проезд 1-й Некрасовский, стр. 6, помещ. 416.

ИНН/КПП: 5038166808/503801001

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по Московской области № 23, ОГРН: 1225000100819.

Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области 12.09.2022г. внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании Общества ООО «СЗ ПРОФИ-31» за государственным регистрационным номером 1225000100819.

ОГРН: 1225000100819

Уставный капитал Общества составляет 100000 (Сто тысяч) рублей.

**2. Филиалы (структурные подразделения)**

По состоянию на 31.12.2025 года Общество не имело в своем составе территориально обособленных структурных подразделений (в т.ч. филиалов).

**Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

**3. Состав членов исполнительных и контрольных органов**

Исполнительным органом Общества является Генеральный директор: Демьянко Анатолий Алексеевич на основании Протокола общего собрания участников Общества № 1 от 29.08.2022г.

**4. Связанные стороны**

Связанными сторонами являются участники Общества: Демьянко Анатолий Алексеевич, Зайцев Павел Андреевич, а также: ООО "СЗ ГК ПРОФИ-ИНВЕСТ", ООО "СЗ ПРОФИ-ИНВЕСТСТРОЙ", ООО "ПРОФИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ", ООО "СЗ ЗАВОДСКАЯ-1", ООО "СЗ ПРОФИ-ПЕРВОМАЙСКАЯ", ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ГРИНЛЭНД", ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК СТРОЙПРОЕКТ", ООО "ЖИЛИЩНЫЙ АКТИВ", ООО "КВАРТАЛ", ООО "СЗ СТАТУС", ООО "ВАСТУ", ООО "УК ЗВЕЗДНОЕ НЕБО", ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ПРОФИ-ЭЛИТСТРОЙ", ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК СК ПРОФИ-ИНВЕСТ", ООО "ПРОФИ-ИНВЕСТ", ПСК "ФЛАГМАН", ООО "ПРЕСТИЖ", ООО "СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ПАРИТЕТ", ООО "СЗ ПРОФИ-КОРОЛЕВ", ООО "СЗ НОВАЯ ИВАНТЕЕВКА", ООО "АРТЕМИДА-2".

Контролируемые сделки с ним отсутствуют. Дочерних и зависимых предприятий Общество не имеет. Операции со связанными сторонами представлены в разд. 3 п.13 настоящих Пояснений.

Мы располагаем информацией о своих бенефициарных владельцах и принимаем обоснованные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры по установлению сведений в отношении своих бенефициарных владельцев.

Бенефициарными владельцами являются участники Общества: Демьянко Анатолий Алексеевич, Зайцев Павел Андреевич.

## **5. Сведения о проведения аудита за предыдущие периоды**

Аудит соответствующих показателей за предыдущий период проводился Обществом с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания «А-Фина Консалт».

## **II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

### **1. Основа ведения бухгалтерского учета и составления отчетности**

Бухгалтерский учет и формирование отчетности в организации осуществляется в соответствии с Законами РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" и иными Российскими правилами ведения бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией, как самостоятельным структурным подразделением.

Так как, законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственного регулирования бухгалтерского учета, договорами, учредительными документами экономического субъекта, решениями собственника экономического субъекта не установлена обязанность представления Обществом промежуточной бухгалтерской отчетности, то она не составляется. При этом, если промежуточная отчетность составляется в иных интересах Общества, то такая отчетность не является бухгалтерской отчетностью и не включается в ее состав.

Не допускается в бухгалтерской отчетности зачет между показателями, кроме случаев, когда такой зачет предусмотрен соответствующими федеральными стандартами. В отчете о финансовых результатах зачитываются показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (результат от выбытия объекта основных средств, материалов) или несколькими аналогичными (в частности, курсовые разницы, операции по покупке (продаже валюты), результат переоценки внеоборотных активов, включаемый в доходы или расходы отчетного периода, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, включаемый в расходы или доходы отчетного периода) фактами хозяйственной жизни.

Информация, раскрытая в бухгалтерской отчетности, приведена в сопоставимость с соответствующей информацией за аналогичный период года, предшествовавшего отчетному.

Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Существенных отступлений от правил, установленных нормативными документами по бухгалтерскому учету нет.

Активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников Общества, активов и обязательств других организаций.

В качестве даты составления первичного учетного документа указывается дата его подписания лицом (лицами), совершившим (совершившими) сделку, операцию и ответственным (ответственными) за ее оформление, либо лицом (лицами), ответственным (ответственными) за оформление совершившегося события.

Исправление в документе бухгалтерского учета производится таким образом, чтобы были ясны ошибочные и исправленные данные.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный год составляет сумму по определенной статье отчетности отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет:

- по активам, обязательствам - составляет 5% и более от валюты баланса;
- по доходам, расходам – 5 % и более от общей суммы доходов, расходов.

Показатели, составляющие менее 5% от валюты баланса или общей суммы доходов/расходов, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация активов и обязательств производится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 13.01.2024 г. N 4н.

Сроки проведения инвентаризации активов и обязательств устанавливаются Приказом руководителя Общества.

Для обязательного проведения инвентаризации создается инвентаризационная комиссия. Распределение обязанностей устанавливается Приказом руководителя Общества.

Сведения о фактическом наличии объектов инвентаризации, сопоставление их с данными регистров бухгалтерского учета, результаты инвентаризации оформляются документами (в частности, инвентаризационные описи, акты инвентаризации, сличительные ведомости).

Результаты инвентаризации представляются в бухгалтерию ООО «СЗ ПРОФИ-31» в сроки, установленные в Приказе об инвентаризации.

Бухгалтерский учет Общества в 2025 г. осуществляется на основе учетной политики утверждённой приказом Общества № 1 от 27.12.2024 г.

## **2. Активы и обязательства в иностранной валюте**

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте (в том числе подлежащих оплате в рублях), применяется курс соответствующей валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации на дату совершения операции.

Денежные средства в кассе и на валютных и депозитных счетах в банках, финансовые вложения в краткосрочные ценные бумаги и средства в расчетах, включая займы выданные и полученные, в иностранной валюте отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса, по состоянию на 31 декабря текущего года и на дату составления отчетности.

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также при пересчете их стоимости по состоянию на отчетную дату, отражаются в составе прочих доходов и расходов.

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

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

Если обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение дебиторской задолженности, то производится переклассификация указанной долгосрочной дебиторской задолженности в краткосрочную.

Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

#### **4. Нематериальные активы**

К нематериальным активам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Нематериальные активы» (ФСБУ 14/2022), принятые к учету в установленном порядке.

ФСБУ 14/2022 " Нематериальные активы " не применяется к несущественным объектам нематериальных активов, характеризующимися одновременно признаками нематериальных активов, стоимостью не более 100000 рублей за единицу.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

В целях обеспечения сохранности этих активов организуется надлежащий контроль наличия и движения таких активов.

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения.

Ликвидационной стоимостью объекта нематериальных активов считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта после вычета предполагаемых затрат на выбытие.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, не амортизируются.

Начисление амортизации объекта нематериальных активов начинать с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого актива к бухгалтерскому учету.

Прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

#### **5. Основные средства**

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), принятые к учету в установленном порядке.

ФСБУ 6/2020 "Основные средства" не применяется к несущественным объектам основных средств, характеризующимися одновременно признаками основных средств, стоимостью не более 100000 рублей за единицу.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или в эксплуатации организуется надлежащий контроль (количественный учет) за их сохранностью.

При признании объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости.

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

Переоценка объектов основных средств не производится.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую Общество получило бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта основного средства начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Начисление амортизации по объекту основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) проверяется на соответствие условиям использования объектов основных средств в конце каждого отчетного года в рамках инвентаризации объектов основных средств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также при получении новой информации, свидетельствующей о возможности изменений.

Если условия использования основных средств не изменились или изменились незначительно, то и элементы амортизации не меняются.

## **6. Капитальные вложения**

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств

Капитальными вложениями признаются затраты на ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание, имеющих существенную стоимость (более трех миллионов рублей) и проводимые в течение длительного времени (более 1 года).

Данные затраты раскрываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе внеоборотных активов, в составе показателя «Долгосрочные затраты на ремонт и обслуживание основных средств».

Капитализированные затраты на ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание относятся ко всему оставшемуся сроку использования конкретного объекта основного средства и списываются на расходы, исходя из этого срока.

Затраты на ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание, имеющих стоимость менее трех миллионов рублей и проводимых в течение менее 1 года, являются не существенными. Указанные затраты подлежат признанию в расходах текущего отчетного периода по мере их осуществления.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами или нематериальными активами.

## **7. Долевое строительство**

Учет долевого строительства ведется в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Бухгалтерский учет у застройщика ведется с использованием забалансового счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». На указанном счете отражаются денежные средства дольщиков, перечисленные на счет эскроу.

Затраты на строительство жилого дома отражаются по мере их возникновения и накапливаются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» нарастающим итогом с начала строительства.

После ввода объекта в эксплуатацию, доход от экономии застройщика, который образуется как разница между полученными долевыми средствами инвесторов (дольщиков) и фактическими понесенными расходами на строительство, определяется в момент передачи доли в строительстве соответствующим инвесторам (дольщикам) на основании подписанного сторонами акта приема-передачи пропорционально переданной площади объекта.

## **8. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/2 «Учет финансовых вложений».

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату, включает в себя сумму фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, показаны в бухгалтерском балансе по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

## **9. Материально-производственные запасы**

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/19 «Запасы».

Для целей бухгалтерского учета запасами считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Метод оценки материально-производственных запасов установлен по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу средней себестоимости.

## **10. Затраты на производство, незавершенное производство и готовая продукция**

Ежемесячно по дебету счета 20 «Основное производство» отражаются прямые расходы, связанные непосредственно с выполнением работ и оказанием услуг собственными силами в разрезе конкретных заказов. Также по этому счету ежемесячно отражаются расходы по выполненным подрядчиками работам, услугам, прямо относящиеся к конкретным заказам.

Остатки незавершенного производства отражаются в бухгалтерском учете и Балансе по фактической себестоимости.

Ежемесячно расходы, собранные по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в полном объеме в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы» с распределением по видам продаж пропорционально удельному весу выручки от продажи продукции (работ, услуг) в общей их сумме.

Готовая продукция учитывается по фактическим затратам, связанным с ее изготовлением (по фактической производственной себестоимости).

Остатки готовой продукции отражаются в бухгалтерском балансе в оценке фактической производственной себестоимости, включающей затраты, связанные с использованием в процессе производства основных средств, сырья, материалов, топлива, энергии, трудовых ресурсов, и другие затраты на производство продукции.

## **11. Расходы будущих периодов**

В составе расходов будущих периодов отражаются: расходы по приобретению лицензий, сертификатов, и аналогичных проектов, компьютерных программ и другие расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей и подлежат отнесению на издержки производства или обращения (либо на соответствующие источники средств) в течение срока, к которому они относятся.

## **12. Задолженность покупателей и заказчиков, поставщиков и подрядчиков**

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

В случае необходимости создания оценочного резерва по сомнительным долгам, он формируется в порядке и размерах, предусмотренных Учетной политикой Общества.

Нереальная ко взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом на забалансовом счете в течение 5 лет.

## **13. Денежные средства**

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 02.02.2011 г. № 11, показатели отчета о движении денежных средств организации отражаются в валюте Российской Федерации – рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. При несущественном изменении официального курса иностранной валюты к рублю, устанавливаемого Центральным банком Российской Федерации, пересчет в рубли, связанный с совершением большого числа однородных операций в такой иностранной валюте, может производиться по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период.

## **14. Уставный, добавочный и резервный капитал**

Величина уставного капитала в размере 100 000 (сто тысяч) руб. соответствует установленной в Уставе Общества.

В соответствии с Уставом и Учетной политикой Общество не формирует резервный капитал.

## **15. Кредиты и займы полученные**

Краткосрочной задолженностью по полученным займам и кредитам считается задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев.

Долгосрочной задолженностью по полученным займам и кредитам считается задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора превышает 12 месяцев.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления.

## **16. Резервы предстоящих расходов**

Оценочный резерв по оплате предстоящих расходов (ежегодных отпусков сотрудников) создается в порядке, установленном Учетной политикой Общества.

В конце отчетного года Общество создает резерв по сомнительным долгам в порядке, установленном Учетной политикой Общества.

Если сомнительная задолженность отсутствует, то оценочный резерв по сомнительным долгам не создается.

## **17. Отложенные налоги**

Отражение в бухгалтерском учете и отчетности расчетов по налогу на прибыль, в соответствии с положениями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» не производится, в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

## **18. Признание доходов (выручки)**

Выручка в бухгалтерском учете признается при наличии следующих условий:

- а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- б) сумма выручки может быть определена;
- в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации;
- г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работы приняты заказчиком (услуга оказана);
- д) доходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка по выполненным работам, оказанным услугам, проданным товарам и изделиям признается в бухгалтерском учете по мере отгрузки (в соответствии с заключенными договорами) и предъявлении покупателю первичных и расчетных документов.

В отчете о финансовых результатах доходы отражены за отчетный период с подразделением на доходы по обычным видам деятельности, прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи квартир и нежилых помещений, и доход от экономии застройщика после ввода в эксплуатацию объекта строительства, в момент подписания актов приема-передачи квартир участникам долевого строительства.

Все остальные доходы являются прочими.

## **19. Учет аренды**

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при единовременном выполнении условий, предусмотренных п. 5 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Если договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды, предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду, то предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде не признается в любом из следующих случаев:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В данном случае, арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

## **20. Признание расходов**

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а также расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг. Все остальные расходы являются прочими.

## **21. Ведение налогового учета.**

Общество находится на УСНО с объектом налогообложения «доходы». Общество освобождено от налога на прибыль, налога на имущество.

Общество является плательщиком единого налога, взимаемого в связи с применением УСНО.

При определении объекта налогообложения учитываются доходы, определяемые в порядке, установленном пунктами 1 и 2 статьи 248 настоящего Кодекса.

При определении объекта налогообложения не учитываются:

- 1) доходы, указанные в статье 251 настоящего Кодекса;
- 2) доходы организации, облагаемые налогом на прибыль организаций по налоговым ставкам, предусмотренным пунктами 1.6, 3 и 4 статьи 284 настоящего Кодекса, в порядке, установленном главой 25 настоящего Кодекса.

Общество не является плательщиком НДС, так как у него за предшествующий и текущий налоговые периоды по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, сумма доходов, определяемых в соответствии со статьей 346.15 и подпунктами 1 и 3 пункта 1 статьи 346.25 настоящего Кодекса, не превысила в совокупности 60 миллионов рублей.

## **22. Исправление ошибок предшествующих периодов. Сравнительные и сопоставимые данные**

Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, не было.

## **23. Изменения в учетной политике**

Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики).

Внесены изменения в учетную политику на 2025г. в связи с началом действия с 01.01.2025г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

## **III. Раскрытие существенных показателей**

## 1. Информация по сегментам

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

## 2. Основные средства

Основные средства, принятые к учету в 2025г. отсутствуют.

Объекты основных средств, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

Наличие объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации нет.

## 3. Капитальные вложения и доленое строительство

В 2025г. затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств отсутствуют.

На счете 08.03 «Строительство объектов» собраны затраты на строительство многоэтажного жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и паркингом по адресу: Московская область, г. Пушкино, Ярославское ш. (2-й этап 2-й очереди). По состоянию на 01.01.2025 г. сумма незавершенного строительства составила 1 955 986 тыс. руб., на 31.12.2025г. сумма капитальных вложений в строительство составляет 3 089 773 тыс. руб.

## 4. Нематериальные активы

Нематериальные активы по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.

## 5. Запасы

Запасы в части незавершенного строительства жилого дома по состоянию на 01.01.2025 г. составили 1 955 986 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2025г. составляют 3 089 773 тыс. руб. Другие запасы у Общества отсутствуют.

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав Общества, в том числе запасы, находящиеся в залоге, отсутствуют.

Авансы, выданные подрядчикам в связи со строительством жилого дома, по состоянию на 31.12.2025г. составляют 209 672 тыс. руб.

## 6. Дебиторская и кредиторская задолженности

Структура задолженности Общества представлена в следующей таблице:

Показатель	тыс.руб.	
	Сумма на 01.01.2025 г.	Сумма на 31.12.2025 г.
<b>Дебиторская задолженность:</b>		
Краткосрочная – всего:	<b>21 871</b>	<b>2 933 417</b>
в том числе:		
расчеты с покупателями и заказчиками	0	0
авансы выданные	21 676	209 672
расчеты с дольщиками	0	2 723 614
Расчеты по ЕНС	195	131
<b>Дебиторская задолженность:</b>		
Долгосрочная – всего:	<b>1 051 931</b>	<b>0</b>
в том числе:		
расчеты с дольщиками	1 051 931	0

Показатель	Сумма на 01.01.2025 г.	Сумма на 31.12.2025 г.
<b>Всего по дебиторской задолженности</b>	<b>1 073 802</b>	<b>2 933 417</b>
<b>Кредиторская задолженность:</b> краткосрочная – всего	<b>18 644</b>	<b>2 743 371</b>
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	17 805	17 930
авансы полученные	0	0
расчеты по налогам и сборам	104	128
Проценты по займу	0	826
Обязательства по договорам долевого участия	0	2 723 614
Прочая	735	873
<b>Кредиторская задолженность:</b> долгосрочная – всего:	<b>3 010 706</b>	<b>3 279 376</b>
Кредиты с учетом процентов	1 558 195	2 870 835
Займы с учетом процентов	73 046	81 007
Обязательства по договорам долевого участия	1 051 931	0
Прочая	327 534	327 534
<b>Всего по кредиторской задолженности</b>	<b>3 029 350</b>	<b>6 022 747</b>

По структуре задолженности можно увидеть увеличение дебиторской задолженности на 1 859 615 тыс. руб. Основными причинами увеличения явилось:

- увеличение авансов, выданных поставщикам, на 187 996 тыс. руб., в связи с заключением новых договоров с подрядчиками на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого комплекса;

- увеличение расчетов с дольщиками, в связи с заключением новых договоров долевого участия на 1 671 683 тыс. руб.;

- уменьшение расчетов по ЕНС на 64 тыс. руб.

Кредиторская задолженность увеличилась на 2 993 397 тыс. руб. Основными причинами увеличения явилось:

- увеличение расчетов с поставщиками и подрядчиками на 125 тыс. руб., в связи с увеличением объема работ, связанных со строительством многоэтажного жилого комплекса;

- увеличение задолженности по кредитам и займам (с учетом процентов) на 1 321 427 тыс. руб. в связи с новыми поступлениями кредита и займов для строительства многоэтажного жилого комплекса;

- увеличение задолженности по договорам долевого участия, в связи с заключением новых договоров долевого участия на 1 671 683 тыс. руб.

- увеличение расчетов по налогам и сборам на 24 тыс. руб.;

- увеличение прочей кредиторской задолженности на 138 тыс. руб.

Заключен договор аренды помещения с ИП Демьянко А.А., ИП Гуржин С.В., ИП Зайцев П.А., ИП Усубян Т.С.

Так как, договорами аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору, отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды, предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду и срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, то предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде не признается.

Объекты учета аренды, которые оказывают существенное влияние на финансовое положение Общества, отсутствуют.

Оценочный резерв по оплате предстоящих расходов (ежегодных отпусков сотрудников) создан в порядке, установленном учетной политикой Общества и на 31.12.2025г. составляет 63 тыс. руб.

Основную часть дебиторской задолженности составляют дольщики, которые переводят авансом денежные средства на счета эскроу, а срок исполнения обязательств Обществом наступает в момент передачи им квартир по завершении строительства многоквартирного дома. Строительство еще не завершено, поэтому сомнительные долги с дольщиками отсутствуют. По результатам инвентаризации дебиторской задолженности, по прочим контрагентам сомнительные долги не выявлены.

В связи с отсутствием сомнительных долгов, оценочный резерв по сомнительным долгам не создавался.

Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам отсутствует.

## 7. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2025г. финансовые вложения отсутствуют.

## 8. Капитал и резервы

Величина уставного капитала соответствует установленной в Уставе Общества.

50% доли в уставном капитале принадлежит Демьянко Анатолию Алексеевичу, 50% доли в уставном капитале принадлежит Зайцеву Павлу Андреевичу.

Добавочный капитал отсутствует.

## 9. Кредиты и займы.

Информация по займам и кредитам представлена в таблице:

тыс. руб.

№ п/п	Займодавец	Величина обязательств по кредитам (займам)		Сумма расходов по кредитам (займам), включенных в инвестиционные расходы		Сроки погашения кредитов (займов)
		на 31.12.2024г.	на 31.12.2025г.	за 2024г.	за 2025г.	
1	Сбербанк №400В00NJPМF от 29.09.2023 г.	1 447 023	2 569 001	111 172	190 662	28.09.2027г.
2.	ООО «СЗ СТРОЙКВАРТАЛ» (№ 2023-04-25 от 25.04.2023г.)	12 915	13 420	768	1 048	25.04.2028г.
3	ООО «СЗ СК ПРОФИ-ИНВЕСТ» (ДЗ №01/12-2022 от 01.12.2022г.)	400	636	24	47	01.10.2028г.
4.	ИП Демьянко А.Ю. (№ 31/05/2023 от 31.05.23г.)	6 000	6 000	900	900	30.05.2028г.

5.	ИП Демьянко А.Ю. (№ 21/03/2023 от 21.03.23г.)	1 500	1 500	0	0	02.05.2028г.
6.	Демьянко А.А. (ДЗ по соглашению о новации обяз-ва от 01.10.23)	1 215	1 215	182	182	01.10.2028г.
7.	Демьянко А.А. (ДЗ по соглашению о новации обяз-ва от 01.10.23)	39 129	39 129	5 869	5 869	01.10.2028г.
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 508 182</b>	<b>2 630 901</b>	<b>7 743</b>	<b>198 708</b>	

Проценты по долгосрочному кредиту на 31.12.2024г. составили 111 172 тыс. руб., на 31.12.2025г. – 301 833 тыс. руб.

Проценты по долгосрочным займам на 31.12.2024г. составили 11 887 тыс. руб., на 31.12.2025г. – 19 933 тыс. руб.

По сравнению с предыдущим периодом кредиты и займы (без учета процентов) увеличились на 1 122 719 тыс. руб., в связи с новыми поступлениями кредита и займов для строительства многоэтажного жилого комплекса.

Недополученных кредитов (займов) по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора) нет.

#### 10. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отсутствуют.

#### 11. Финансовое состояние

В 2025г. Общество осуществляло только строительство многоквартирного жилого комплекса. Поэтому доходы и расходы от продажи товаров, продукции, работ, услуг, прочие доходы и расходы отсутствуют.

Чистые активы Общества соответствуют критериям, установленным п.4 ст.30 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998г. № 14-ФЗ.

#### 12. Налогообложение

Отражение в бухгалтерском учете и отчетности расчетов по налогу на прибыль, в соответствии с положениями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» не производится, в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

#### 13. Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами в 2025 году представлены в таблице:

- ООО «СЗ ПРОФИ-31» контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим и (или) физическим лицом:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Тип, цель операций	Объем операций в течение периода	Изменение по сравнению с предыдущим периодом	Сроки завершения и форма расчетов
1	Демьянко Анатолий Алексеевич	участник Общества - 50%	предоставление имущества в аренду, соглаше-	6 079 т.р.	6 065 тыс. руб.	01.10.2028, безналичный расчет

			ние об уступке права требования, займ для осуществления деятельности Общества			
2	Зайцев Павел Андреевич	участник Общества - 50%	предоставление имущества в аренду, соглашение об уступке права требования для осуществления деятельности Общества	27 т.р.	14 т.р.	01.10.2028, безналичный расчет

- ООО «СЗ ПРОФИ-31» не контролирует и не оказывает значительное влияние на юридические лица.

- ООО «СЗ ПРОФИ-31» не контролируется, на него не оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц):

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связным	Тип, цель операций	Объем операций в течение периода	Изменение по сравнению с предыдущим периодом	Сроки завершения и форма расчетов
1	ООО "СЗ ГК ПРОФИ-ИНВЕСТ"	Один Учредитель Общества является руководителем, а другой - учредителем ООО "СЗ ГК ПРОФИ-ИНВЕСТ"	ДДУ для осуществления деятельности Общества	9 786 тыс. руб.	9 786 тыс. руб.	30.06.2026г, безналичный расчет
2	ООО "СЗ ПРОФИ-ИНВЕСТСТРОЙ"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
3	ООО "ПРОФИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
4	ООО "СЗ ЗАВОДСКАЯ-1"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
5	ООО "СЗ ПРОФИ-ПЕРВОМАЙСКАЯ"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
6	ООО "СПЕЙ-ЗАСТРОЙЩИК ГРИНЛЭНД"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
7	ООО "СПЕЦ-ЗАСТРОЙЩИК СТРОЙПРОЕКТ"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
8	ООО "ЖИЛИЩНЫЙ АКТИВ"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
9	ООО "КВАРТАЛ"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
10	ООО "СЗ СТАТУС"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
11	ООО "ВАСТУ"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
12	ООО "УК ЗВЕЗДНОЕ НЕБО"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
13	ООО "СПЕЦ-ЗАСТРОЙЩИК ПРОФИ-ЭЛИТСТРОЙ"	Один из учредителей Общества учредитель ООО "СПЕЦ-ЗАСТРОЙЩИК ПРОФИ-ЭЛИТСТРОЙ"	нет	нет	нет	нет

14	ООО "СПЕЦ-ЗАСТРОЙЩИК СК ПРОФИ-ИНВЕСТ"	Один из учредителей Общества учредитель ООО "СПЕЦ-ЗАСТРОЙЩИК СК ПРОФИ-ИНВЕСТ"	заем для осуществления деятельности Общества	283 т.р.	283 т.р.	01.10.2028, безналичный расчет
15	ООО "ПРОФИ-ИНВЕСТ"	Один из учредителей Общества учредитель ООО "ПРОФИ-ИНВЕСТ"	агент. д-р, согл. о компенсации затрат для осуществления деятельности Общества	7 252 т.р.	128 т.р.	01.10.2028, безналичный расчет
16	ПСК "ФЛАГМАН"	Один из учредителей Общества руководитель ПСК "ФЛАГМАН"	нет	нет	нет	нет
17	ООО "ПРЕСТИЖ"	Один из учредителей Общества учредитель ООО "ПРЕСТИЖ"	нет	нет	нет	нет
18	ООО "СПЕЦ-ЗАСТРОЙЩИК ПАРИТЕТ"	Один из учредителей Общества учредитель ООО "СПЕЦ-ЗАСТРОЙЩИК ПАРИТЕТ"	нет	нет	нет	нет
19	ООО "СЗ ПРОФИ-КОРОЛЕВ"	Одни и те же учредители	нет	нет	нет	нет
20	ООО "СЗ НОВАЯ ИВАНТЕЕВКА "	Одни и те же учредители	Нет	нет	нет	нет
21	ООО "АРТЕМИДА-2"	Одни и те же учредители	Нет	нет	нет	нет

Размеры вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат, составляют:

- краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала) – 820 тыс. рублей;

- долгосрочных вознаграждений – суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, нет;

- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (вносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности) - отсутствуют;

-вознаграждений в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплат на их основе нет;

- иные долгосрочные вознаграждения - отсутствуют.

В совокупности размер вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу, составляет 820 тыс. рублей.

Дивиденды по результатам работы Общества за отчетный год участникам не выплачивались.

#### **14. Непрерывность деятельности.**

Прекращение деятельности Общества не осуществлялось и не планируется. Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нас отсутствуют намерения и /или необходимость ликвидации или существенного сокращения своей деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Общество стремится сохранить договорные отношения с постоянными покупателями/заказчиками, а также с новыми покупателями и заказчиками, с которыми Общество заключило договоры поставки, оказания услуг, выполнения работ в 2025 году, что позволит Обществу в будущем исключить возникновение негативных последствий после возможного снижения потребностей в оказываемых Обществом услугах (выполняемых работах), реализуемых товарах и сохранить оптимальный уровень продаж.

ООО «СЗ ПРОФИ-31» исправно исполняет свои обязанности по уплате налоговых платежей в бюджет.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена с применением принципа непрерывности финансово-хозяйственной деятельности.

В связи с началом специальной военной операции в феврале 2022 года, которая продолжается по настоящее время, продолжают оказывать свое влияние на деятельность российских организаций факторы экономического и иного характера. Это, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, а также меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

В связи с вышеизложенным, руководством Общества проведена оценка способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в сложившихся условиях.

Общество не принадлежит к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения геополитической обстановки в мире и введенных ограничений, а также принятых ответных мер. Риск нарушения непрерывности бизнеса, который может возникнуть под влиянием вышеописанной ситуации, не оказывает на Общество существенного влияния, ухудшения экономического положения не произошло. Общество функционирует в текущем режиме.

Принимая во внимание вышеуказанные факты и учитывая стабильный спрос на услуги/работы/товары Общества, основываясь на анализе финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, руководство пришло к выводу, что финансовое положение Общества остается достаточно устойчивым.

По результатам проведенного анализа сделан вывод о правомерности применения руководством Общества принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, а также вывод о способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем, т.е. в течение не менее 12 месяцев, начиная с отчетной даты годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год, в том числе, в условиях сложной геополитической обстановки на фоне проведения специальной военной операции и ограничений, введенных в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан.

## **15. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей**

По состоянию на 31.12.2025г. полученные обеспечения обязательств и платежей Общества составляют 2 489 968 тыс. руб. В составе полученных обеспечений числятся денежные средства, поступившие от дольщиков по договорам долевого участия на счета эскроу, в счет обеспечения обязательств Общества по строительству жилого комплекса.

## **16. Условные факты хозяйственной деятельности**

Условные факты на 31 декабря 2025г. отсутствуют, в т.ч.:

- по состоянию на 31 декабря 2025г. Общество не выступало поручителем за третьих лиц.
- по состоянию на 31 декабря 2025г. Общество не является ответчиком или истцом в арбитражных процессах, в том числе с налоговыми органами.

### **17. События после отчетной даты**

По мнению руководства, события после отчетной даты, требующие внесения корректировок или упоминания (раскрытия) в бухгалтерской отчетности за 2025 год в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», отсутствуют.

### **18. Основные показатели по труду и заработной платы**

Среднесписочная численность персонала с учетом внешних совместителей на 31.12.2024г. составила 3 человека, на 31.12.2025г. - 3 человека. Фонд заработной платы всего персонала составил за 2024г. 2 603 тыс. руб., за 2025г. – 3 068 тыс. руб. Среднемесячная зарплата одного сотрудника составила за 2024г. 72 тыс. руб., за 2025г. - 85 тыс. руб.

### **19. Информация о проведении инвентаризации**

В отчетном периоде в соответствии с приказами Общества о проведении инвентаризации во всех подразделениях Общества была проведена инвентаризация следующих активов и обязательств:

- вложений во внеоборотные активы (незавершенное строительство) - по состоянию на 22.12.2025г.

- расчетов с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами и кредиторами, с бюджетом и внебюджетными фондами, расчетами с сотрудниками по оплате труда - по состоянию на 31.12.2025г.

По результатам инвентаризации расхождения с данными учета не установлены, излишки и недостачи не выявлены.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Демьянко Анатолий Алексеевич  
(подпись)

МП

«04» февраля 2026 года