

по ОКПО	83020551
ИНН	0274982831
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СЗ «Проект-С-61» за 2025 г.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ «о бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При подготовке отчетности ООО «СЗ «Проект-С-61», не отступало от способов ведения бухгалтерского учета, установленных федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Валютой составления отчетности является российский рубль. Данные в отчетности приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

### 1. Общие сведения

Полное наименование организации: **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОЕКТ-С-61»;**

Сокращенное наименование: **ООО «СЗ «Проект-С-61»;**

Дата государственной регистрации экономического субъекта 16.11.2023;

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1230200042687;

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 0274982831;

Место нахождения: 450057, Республика Башкортостан, г.о. Город Уфа, г Уфа, ул. Октябрьской Революции, дом 78, этаж 1, помещение 3;

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов.

По состоянию на 31.12.2025 Генеральным директором Общества являлся Месян Араик Артурович (Решение единственного участника № 3-25 от 14.05.2025).

В период с 16.11.2023 по 14.05.2025 Генеральным директором являлся Левин Павел Игоревич.

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2025 и 31.12.2024 годы составила 1 и 1 человека соответственно.

Единственным участником Общества на 31.12.2025 и 31.12.2024 является:

Наименование/ФИО	Доля в УК	Стоимость доли, в рублях
САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (5027298721/502701001)	100 %	10 000,00

Согласно Уставу Общества органами управления являются:

- 1) Общее собрание участников Общества – высший орган Общества
- 2) Единоличный исполнительный орган Общества.

Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу – Генеральный директор.

## **2. Основные виды экономической деятельности**

Основным видом хозяйственной деятельности Общества в 2025 году являлась Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Общество планирует осуществлять строительство объекта - Проект «УФА, ЖУКОВА». Жилой комплекс со встроенно-пристроенным ДОО и подземным паркингом, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ул. Жукова. Получение разрешения на строительство запланировано на август 2026 года. Срок реализации проекта в период с 4 квартал 2028 года (1 очередь строительства) по 2 квартал 2034 (4 очередь строительства).

## **3. Основные положения учетной политики**

Бухгалтерский учет и составление отчетности осуществлялись с использованием автоматизированной программы бухгалтерского учета 1С (версия 8.3), 1С. Бит.Финанс, 1С-КОРП

Учетная политика на 2025 г. утверждена приказом № 3949/24 от 23.12. 2024 г.

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

ООО «СЗ «Проект-С-61» применяет унифицированные формы первичных учетных документов, в случае их отсутствия применяются первичные документы, соответствующие требованиям ст. 9 Федерального закона РФ № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете».

Инвентаризация активов и обязательств, за исключением основных средств, проводится не реже, чем 1 раз в год. Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года.

### **Критерии существенности для раскрытия информации**

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к количественной существенной относится информация о показателях отчетности:

Для формы «Бухгалтерский баланс»:

– пять и более процентов по отношению к статье отчетности в случае, если сумма статьи отчетности составляет более десяти процентов от валюты баланса;

– пять и более процентов по отношению к валюте баланса в случае, если сумма статьи отчетности составляет менее десяти процентов от валюты баланса.

Для иных форм бухгалтерской (финансовой) отчетности: показатель признается существенным при –пять и более процентов от общего итога соответствующих данных за отчетный период;

Для денежных потоков между Предприятием и являющимися по отношению к нему дочерними, зависимыми или основными обществами составляет десять и более процентов от валюты баланса (п. 20 ПБУ 23/2011).

### **Способы оценки основных средств, капитальных вложений и инвестиционной недвижимости**

Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Общество установило лимит стоимости списания активов для основных средств в сумме 100 тыс. руб. за единицу.

Затраты на приобретение и создание активов стоимостью ниже указанного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация рассчитывается с использованием линейного метода на протяжении следующих расчетных сроков полезного использования активов:

<b>Группа</b>	<b>Срок</b>
Здания	От 10 лет 1 месяц до 30 лет 1 месяц
Сооружения	От 5 лет 1 месяц до 20 лет 1 месяц
Машины и оборудование (кроме офисного)	От 1 года 1 месяц до 30 лет 1 месяц
Офисное оборудование	От 1 года 1 месяц до 10 лет 1 месяц
Транспортные средства	От 3 лет до 5 лет 1 месяц
Производственный и хозяйственный инвентарь	От 5 лет 1 месяц до 7 лет 1 месяц
Другие виды основных средств	От 3 лет до 15 лет 1 месяц

В соответствии с п. 33 ФСБУ 6/2020 начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета).

Общество пересматривает расчетную оценку ликвидационной стоимости и сроков полезного использования основных средств по крайней мере один раз в год. В частности, при оценке ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости Общество учитывает порядок использования основных средств, оценку технического состоянию основных средств, планы по замене и прочие обстоятельства.

Признание объекта основных средств и любого первоначально признанного значительного компонента объекта основных средств прекращается после их выбытия либо если от их использования или выбытия не ожидается будущих экономических выгод. Доход или расход, возникающий при прекращении признания актива (рассчитывается как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включается в отчет о финансовых результатах при прекращении признания актива.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и способы амортизации основных средств (элементы амортизации) проверяются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации, и при необходимости корректируются на перспективной основе.

К **инвестиционной недвижимости** относятся земля и (или) здание (часть здания), которые собственник удерживает для получения арендных платежей и (или) выгоды от подорожания объекта. Она не предназначена ни для продажи в ходе обычной деятельности, ни для использования в производстве, при поставке товаров, оказании услуг или в административных целях (п. 5 МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость»). Инвестиционная недвижимость приносит деньги в основном независимо от других активов организации (п. 7 МСФО «Инвестиционная недвижимость»).

Инвестиционная недвижимость после признания учитывается по первоначальной стоимости на счете 03.

Сумма начисленной амортизации признается на последнее число каждого месяца (отчетного периода) в составе прочих расходов (п. п. 5, 11 ПБУ 10/99).

Дебет	Кредит	Содержание операции
03.02 «Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование»	01.XX, 43	Основное средство переведено в инвестиционной недвижимости на основании Договора аренды и акта-приема передачи объекта
91.02	02	Начислена амортизация (регулярно в течение срока полезного использования объекта)

Обязательная инвентаризация основных средств (собственных и арендованных), в том числе инвестиционной недвижимости, проводится один раз в 3 года.

### **Учет целевого финансирования**

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при привлечении денежных средств участников долевого строительства по объектам, каждому участнику (депоненту) уполномоченный банк (эскроу-агент) открывает счет эскроу. Этот счет предназначен для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их застройщику (бенефициару).

В момент регистрации договора долевого участия, в бухгалтерском учете формируются обязательства Застройщика перед Дольщиком по передаче объекта долевого участия в разрезе каждого договора долевого участия, которые в бухгалтерском балансе отражаются развернуто до раскрытия счетов эскроу.

Денежные средства, привлеченные от участников долевого строительства, в т.ч. на счета эскроу, являются средствами целевого финансирования.

Обязательства, возникшие в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскроу, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих краткосрочных обязательств по строке «Целевое финансирование по договорам долевого участия».

Дебиторская задолженность, образованная в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскроу, отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе оборотных активов по отдельной строке, в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной дебиторской задолженности, поскольку ее срок погашения не превышает обычный операционный цикл.

Обычный операционный цикл – период с даты начала строительства, определяемый от

наиболее ранних из дат:

- приобретения ЗУ, в т.ч. по договору аренды, включая дату начала ведения переговоров для заключения соответствующего договора,

- начала проектирования первого объекта строительства, включая дату начала ведения переговоров для заключения договора на проектные / изыскательские работы,

- до даты определения финансового результата последнего объекта строительства, включая передачу объектов социальной инфраструктуры.

Передача объекта долевого строительства Долящику осуществляется на основании акта приема передачи.

Затраты аккумулируются до момента определения финансового результата, после наступления данного события объекты недвижимости переводятся в состав готовой продукции.

По факту выполнения обязательств перед Участниками долевого строительства, отражается факт передачи объектов строительства на основании подписанных актов приема-передачи.

Превышение суммы денежных средств, полученных Обществом от участников долевого строительства над фактическими затратами по реализации инвестиционного проекта, является суммой экономии застройщика и формирует доход Общества по обычным видам деятельности.

Финансовый результат (прибыль) Застройщика определяется по окончании строительства на дату подписания документа(-ов) о передаче объектов долевого строительства. Передача объекта строительства и принятие его участником долевого строительства или покупателя осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Для вновь вводимых объектов жилого строительства в качестве дополнительного условия возможности определения финансового результата может выступать факт формирования полной себестоимости объекта строительства в рамках целевого расходования денежных средств участников долевого строительства.

При передаче участникам долевого строительства объектов недвижимости до момента появления возможности определить сумму экономии застройщика используется промежуточный счет 86.33.5, который отражается в отчетности по строке 1550 Прочие краткосрочные обязательства, поскольку планируемый срок определения суммы экономии Застройщика не превышает обычный операционный цикл.

Денежные средства, поступившие на счета эскроу не являются собственностью застройщика.

### **Способ оценки запасов и расчета себестоимости запасов**

Под запасами понимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Предприятия, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемый от наиболее ранних из дат:

- приобретения земельных участков, в т.ч. по договору аренды, включая дату начала ведения переговоров для заключения соответствующего договора,

- начала проектирования первого объекта строительства, включая дату начала ведения переговоров для заключения договора на проектные и/или изыскательские работы,

- до даты определения финансового результата последнего объекта строительства, включая передачу объектов социальной инфраструктуры.

К запасам Общества, помимо сырья, материалов, товаров и спецоснастки, относятся:

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности, включая объекты, создаваемые в рамках договоров долевого участия и иных инвестиционных соглашений;

- готовая продукция – завершенные строительством объекты (квартиры, нежилые помещения, кладовые, машино-места), предназначенные для продажи.

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

Затраты, связанные с незавершенным строительством, включают:

- затраты на строительство Объекта,
- арендная плата за земельный участок, на котором осуществляется строительство;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий, проведение соответствующих экспертиз;
- прочие затраты.

В процессе своей деятельности Общество-застройщик может приобретать (получать) земельные участки под строительство новых Объектов, на которых могут располагаться существующие здания (строения), подлежащие сносу. Стоимость таких зданий (строений), ликвидируемых с целью строительства на их месте новых объектов (в том числе жилых домов), включается в себестоимость строительства нового Объекта и учитывается в составе строительных расходов.

Затраты на счетах Запасов накапливаются до окончания строительства (даты подписания документа(-ов) о передаче объектов долевого строительства).

Себестоимость запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга (объекты недвижимости), а также запасов, учитываемых в специальном порядке (драгоценные металлы, драгоценные камни), рассчитывается в отношении каждой единицы учета запасов.

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы на дату выбытия (п.36 ФСБУ 5/2019).

Стоимость спецодежды, спецоснастки стоимостью 100 тысяч рублей и менее, в т.ч. со сроком использования более 12 месяцев, учитывается в бухгалтерском учете в составе запасов и списывается в расходы в момент выдачи сотруднику/ передачи в эксплуатацию.

### **Долгосрочные и краткосрочные обязательства**

Учет краткосрочных и долгосрочных активов и обязательств ведется в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства предоставляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные. Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемого датой разрешения на строительство до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

### **Расчеты с дебиторами**

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность признается краткосрочной, если она подлежит погашению в течение обычного операционного цикла.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

### **Денежные средства и денежные эквиваленты**

К денежным эквивалентам относятся:

- Депозитные вклады до востребования.
- Депозитные вклады со сроком размещения не более 92 дней.
- Беспроцентные векселя Сбербанка России на предъявителя с фиксированной стоимостью, приобретенные с намерением использовать для расчетов, со сроком погашения не более 92 дней.

При формировании Отчета о движении денежных средств Общество руководствуется следующими подходами:

Классификация неоднозначных потоков: денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, относятся к потокам от текущих операций.

Свернутое представление: денежные потоки отражаются свернуто, если они характеризуют деятельность контрагентов, или являются массовыми потоками с высокой оборачиваемостью и коротким сроком.

### **Учет аренды**

При учете аренды Общество руководствуется положениями ФСБУ 25/2018 (с учетом применения права, установленного п. 11) и положениями Международного стандарта финансовой отчетности IFRS 16 «Аренда», применяемыми при составлении отчетности по МСФО (пп. 2, 4 ст. 20, п. 4 ст. 24, п. 3 ч. 2 ст. 25 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, п. 7.1 ПБУ 1/2008).

Это обеспечивает дополнительную детализацию и единообразие учетных подходов, в частности, при определении права контроля над активом и компонентов договора.

Активы классифицируются как предметы аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей).

Арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в случаях:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 (Триста тысяч) рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее – упрощенные способы учета).

Кроме того, при условии, если:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

### ***Учет у арендатора***

При применении упрощений (аренда  $\leq$  12 месяцев или предмет аренды  $\leq$  300 000 руб.) арендные платежи признаются в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды, что конкретизирует общий принцип «систематического подхода» из ФСБУ 25/2018.

Если договором предусмотрена отсрочка (рассрочка) платежа более чем на 12 месяцев, стоимость актива/услуги формируется как сумма, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки. Разница с номинальной суммой учитывается аналогично процентам по займам. Данный порядок детализирует подход к оценке справедливой стоимости встречного предоставления.

Проценты по арендному обязательству начисляются ежемесячно (на последнее число месяца) и учитываются в составе строки «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

Арендные платежи в части погашения основного долга отражаются в составе денежных потоков от финансовых операций. При существенности сумма показывается отдельной строкой «Арендные (лизинговые) платежи» в группе статей «Платежи всего».

### **Учет у арендодателя**

Активы, предназначенные для сдачи в аренду, в зависимости от их характера и цели использования предварительно классифицируются в составе:

- объектов инвестиционной недвижимости;
- объектов основных средств.

Переданные в аренду активы в целях оперативного контроля учитываются на забалансовых счетах.

### **Заемные средства**

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Задолженность заемщика заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.

Общество признает задолженность краткосрочной, если срок погашения ее составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Общество признает задолженность долгосрочной, если срок погашения ее превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается на счетах бухгалтерского учета с учетом, причитающихся на конец отчетного периода куплате процентов согласно условиям договоров.

Займы (кредиты), отнесенные на момент получения к долгосрочной задолженности, отражаются в Бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной задолженности, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 12 месяцев.

При смене категории задолженности (с долгосрочной на краткосрочную; с краткосрочной на долгосрочную) в учете отражаются советующие бухгалтерские записи.

Аналитический учет по полученным займам (кредитам) ведется по:

- видам (долгосрочные, краткосрочные);
- контрагентам;
- договорам.

Проценты по целевым кредитам, относящиеся к проектному финансированию, начисляются ежемесячно на основании расчета, полученного от уполномоченного Банка, учитываются в составе той номенклатурной группы, на которую получено проектное финансирование, по статье «Проценты к уплате (эскроу)» и подлежат включению в себестоимость Объекта строительства. К инвестиционным активам Общество относит объекты незавершенного строительства (Объекты строительства), создаваемые Обществом в рамках инвестиционных проектов в качестве застройщика, подготовка которых к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов (МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»; Рекомендации бухгалтерского методологического центра Р-69/2016-КпР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции»).

### **Оценочные обязательства**

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков

Оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков и вознаграждений по итогам года признаются в полном объеме начисленных, но не использованных на отчетную дату прав сотрудников. Данные обязательства относятся на затраты по обычным видам деятельности (включаются в себестоимость строительства и затраты заказчика-застройщика) в том периоде, в котором сотрудники выполняли свою работу.

Оценка величины оценочного обязательства. При определении величины признаваемого обязательства, если она оценивается диапазоном значений, Общество в качестве наиболее достоверной оценки принимает средневзвешенную величину, рассчитанную исходя из вероятности каждого значения (п. 17 ПБУ 8/2010). При расчете принимаются во внимание риски и неопределенности, присущие обязательству, а также последствия событий после отчетной даты.

### **Кредиторская задолженность**

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам представляется в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных обязательств, когда она связана с обычным операционным циклом независимо от срока погашения, и у Общества отсутствует безусловное право на отсрочку погашения кредиторской задолженности не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты.

### **Принципы формирования и признания доходов и расходов**

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от деятельности Застройщика, а также выручка от продажи готовой продукции. Все иные поступления относятся к прочим доходам.

Разница (экономия) между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство (создание) объекта недвижимости, не подлежащая возврату дольщикам по условиям договора, в момент определения финансового результата, утрачивает статус средств целевого финансирования и подлежит отражению в составе доходов на счете 90 «Выручка».

Поступления от реализации готовой продукции признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в отчетности за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

По видам доходов, каждый из которых в отдельности составляет пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный год, показывается соответствующая каждому виду часть расходов.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с доходами от деятельности Застройщика (оказание услуг Застройщика), а также доходами от продажи готовой продукции.

Затраты на строительство отражаются в разрезе номенклатурных групп, и статей затрат по каждому объекту строительства. Под объектом строительства подразумевается конкретный объект, используемый в дальнейшем как объект учета, например, дом, корпус, здание детского сада, здание школы, инженерные сети, автодороги и прочие объекты инфраструктуры).

Каждый объект строительства характеризуется следующими признаками:

- принадлежность к проекту, реализуемому Предприятием;
- принадлежность к определенной очереди строительства.

В себестоимость строительства включаются прямые затраты на строительные работы, проектно-изыскательские работы, создание инфраструктуры, затраты на подключение к сетям, расходы по договорам освоения территории, а также стоимость ликвидируемых на участке зданий и т.п.

Затраты заказчика-застройщика: Косвенные расходы, непосредственно связанные с проектом (административные, коммерческие, зарплата АУП и др.) участвуют в формировании себестоимости.

Затраты на создание объектов социальной инфраструктуры (ОСИ), произведенные за счет средств дольщиков, признаются расходами застройщика при определении финансового результата.

Формирование себестоимости единицы площади (помещения) происходит поэтапно: сначала затраты распределяются на объекты строительства (дома, очереди, проект в целом), а затем — на конкретные объекты недвижимости (квартиры, машино-места).

Управленческие (общехозяйственные расходы) и коммерческие расходы, не связанные непосредственно с строительством, ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

### **Применение ПБУ 18/02 и порядок отражения ОНА и ОНО в бухгалтерской отчетности**

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Текущий налог на прибыль отражается на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль. Отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

### **Бухгалтерский баланс**

Для формы «Бухгалтерский баланс»:

-5% уровень по отношению к статье отчетности в случае, если сумма статьи отчетности составляет более 10% от валюты баланса;

-5% уровень по отношению к валюте баланса в случае, если сумма статьи отчетности составляет менее 10% от валюты баланса.

В данном случае показатель раскрывается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Предприятия обособленно.

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, включаются в показатель основных средств бухгалтерского баланса и в случае существенности расшифровываются в пояснениях.

При осуществлении Предприятием деятельности в качестве застройщика в рамках инвестиционных проектов затраты на строительство (создание) Объектов строительства до окончания строительства учитываются Предприятием на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе оборотных активов в разделе Запасы по строке 1210 «Незавершенное строительство».

Обязательства, возникшие в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскроу, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной кредиторской задолженности по строке «Прочие краткосрочные обязательства в том числе «Целевое финансирование по договорам долевого участия», поскольку ее срок погашения не превышает обычный операционный цикл.

Дебиторская задолженность, образованная в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскроу, отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе оборотных активов по отдельной подстроке «Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию», в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной дебиторской задолженности, поскольку ее срок погашения не превышает обычный операционный цикл.

### **Отчет о финансовых результатах**

В отчете о финансовых результатах ООО «СЗ «Проект-С-61» показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их отдельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности). В частности, свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов основных средств;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).

### **Отчет о движении денежных средств**

Денежные потоки в отчете о движении денежных средств приводятся обособленно в случае, если их значение превышает 10% от общей суммы поступлений (платежей) соответствующего раздела отчета (потоки от текущих операций, потоки от инвестиционных операций, потоки от финансовых операций).

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента.

### **Иные особенности составления бухгалтерской отчетности**

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части раскрытия информации об основных средствах используется следующий подход.

В сверке остатков основных средств на начало и конец отчетного периода, которая требуется согласно пп. «б» п. 45 ФСБУ 6/2020, суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения приводятся отдельными показателями.

Сумма накопленного обесценения представляется в размере, уменьшенном на часть ранее признанного убытка от обесценения, приходящуюся на самортизированную впоследствии часть стоимости ОС. В целях числовой увязки данных об остатках ОС на начало и конец отчетного периода с данными об их движении за отчетный период в сверку включается дополнительный показатель, отражающий перевод ранее признанного обесценения ОС в накопленную амортизацию в части, приходящейся на стоимость ОС, самортизированную за отчетный период.

Амортизация и обесценение за отчетный период показываются в начисленных суммах, включаемых в совокупный финансовый результат за этот период (с учетом включения амортизации в себестоимость другого актива). Они представляются в пояснениях отдельно друг от друга.

Существенным событием после отчетной даты, подлежащему раскрытию в бухгалтерской отчетности, признается событие, в результате которого произойдет изменение активов или обязательств Общества в сумме не менее 5% от валюты баланса.

### **Изменения учетной политики в 2025 г.**

1) В связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», организация внесла изменения в Учетную политику на 2025 год:

С 1 января 2025 года Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». В связи с этим в учетную политику внесены следующие изменения (примеры):

наименования и коды показателей бухгалтерской отчетности приведены в соответствие с требованиями нового стандарта;

долгосрочная дебиторская задолженность (включая авансы выданные в связи с капитальными вложениями) классифицируется в составе прочих внеоборотных активов;

долгосрочная кредиторская задолженность отражается в составе прочих долгосрочных обязательств;

изменен состав расшифровочных строк по активам, обязательствам и капиталу (в т.ч. НМА, ОС, запасы, денежные средства, нераспределенная прибыль, кредиторская задолженность и др.);

в отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы, связанные с аналогичными фактами хозяйственной жизни (курсовые разницы, обесценение активов), зачитываются (ранее отражались развернуто);

уточнено определение обычного операционного цикла для целей классификации активов и обязательств. С 2025 года операционный цикл исчисляется с наиболее ранней из дат (начало приобретения земельного участка или начало проектирования) до даты определения финансового результата в целом по объекту строительства. В связи с этим обязательства перед участниками долевого строительства отражаются в составе прочих краткосрочных обязательств, так как срок их погашения не превышает продолжительность операционного цикла.

С целью повышения достоверности информации и обеспечения соответствия доходов и расходов с 2025 года изменен момент признания экономии застройщика и классификации затрат:

Экономия от оказания услуг застройщика признается в отчете о финансовых результатах единовременно при одновременном выполнении следующих условий: получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, раскрытие счетов эскроу, завершение всех затрат по объекту и передача всех объектов дольщикам. Данное изменение применяется перспективно (с 2025 года), поскольку оценка влияния на прошлые периоды не может быть выполнена с достаточной надежностью в силу невозможности ретроспективного анализа информации. Сравнительные данные за 2024 год не корректировались.

Прочие затраты заказчика-застройщика включаются в себестоимость продаж по мере передачи объектов недвижимости и признания выручки (экономии). В соответствии с п. 15 ПБУ 1/2008 данное изменение применено ретроспективно: показатели отчетности за прошлые годы пересчитаны так, как если бы новый способ применялся изначально.

2) ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н (далее – ФСБУ 28/2023).

Применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

#### **4. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса**

##### **4.1. Основные средства**

Информация о наличии и движении основных средств приведена в таблице 1. На отчетную дату в соответствии с учетной политикой было произведено тестирование основных средств на обесценение. По результатам тестирования признаки обесценения основных средств не установлены.

Информация о капитальных вложениях в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) приведены в таблице 2.

##### **4.2. Аренда**

###### ***В качестве арендатора***

В отчетном периоде Общество арендовало следующие объекты основных средств:

- часть нежилого помещения площадью 6 кв.м., находящееся по адресу: 450057, город Уфа, г. Уфа, ул. Октябрьская, д.78, этаж 1 № 3, согласно Договору субаренды, заключенному с ООО «СЗ «Проект-Страна-16». Срок договора аренды - на неопределенный срок.

- аренда земельного участка с кадастровым номером 02:55:010709:1562, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Степана Злобина, общей площадью 1 653 м2. Договор аренды земельного участка заключен на срок до 23.01.2023 г.

По условиям договоров аренды земельных участков стоимость арендной платы рассчитывается исходя из их кадастровой стоимости. Общество в соответствии с параграфом 28 IFRS 16 не признает такие платежи арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости права пользования активом и обязательства по аренде, а включает их по мере наступления срока их уплаты в расходы на строительство, поскольку данный параметр не носит «рыночный» характер, к которым привязан платеж, и отсутствует связь его величины с показателями деятельности арендатора.

**Расходы и будущие арендные платежи у арендатора при операционной аренде в тыс. руб.**

Наименование объекта аренды	назначение аренды	срок аренды	сумма будущих арендных платежей по договору всего (с учетом НДС по ставке согласно НК РФ) (постоянная часть)	сумма арендных платежей к оплате в следующие 12 месяцев (с учетом НДС по ставке согласно НК РФ) (постоянная часть)	расходы по операционной аренде за отчетный период (с учетом НДС по ставке согласно НК РФ) (постоянная часть)
Аренда нежилых помещений	Размещение офиса	31.12.2026	120	120	120
Аренда земельных участков	Строительство объектов	23.01.2034	24 432	3 023	3 023

**В качестве арендодателя**

В отчетном периоде Общество сдавало в аренду и субаренду следующие объекты основных средств:

- Земельный участок кад.номер 02:55:020520:663 общая площадь 11673 +/- 38 кв.м, местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Маршала Жукова, у пересечения с ул. Ватутина;
- Часть земельного участка, площадью 3679,73 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, городской округ город Уфа, город Уфа, ул. Маршала Жукова, з/у 41, кадастровый номер 02:55:020520:310.

В категорию инвестиционная недвижимость выделены следующие объекты:

- Многофункциональный торговый комплекс S-259,5 кв.м., кад.№ 02:55:020520:794\_00-009637;
- Нежилое Здание S-725,3 м2 на КН 02:55:020520:801\_00-012972;
- Торговый павильон 1 S-14,7 кв.м., кад.№ 02:55:020520:792\_00-009634;
- Торговый павильон 2 S-14,7 кв.м., кад.№ 02:55:020520:793\_00-009635;
- Торговый павильон 3 S-14,7 кв.м., кад.№ 02:55:020520:795\_00-009636;

**Доходы и будущие арендные платежи у арендодателя при операционной аренде в тыс. руб.**

Наименование объекта аренды	назначение аренды	срок аренды	сумма будущих арендных платежей по договору всего (с учетом НДС по ставке согласно НК РФ) (постоянная часть)	сумма арендных платежей к оплате в следующие 12 месяцев (с учетом НДС по ставке согласно НК РФ) (постоянная часть)	доходы по операционной аренде за отчетный период (с учетом НДС по ставке согласно НК РФ) (постоянная часть)
Аренда части земельного участка	Продажа автомобилей	30.03.2026	900	900	1 066
Аренда недвижимого имущества	Продажа автомобилей	30.03.2026	150	150	184

### 4.3. Запасы

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице 3.

В составе Запасов отражены, в том числе:

№ пп	Объекты незавершенного строительства	Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)	Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)
1	Земельный участок №02:55:020520:310 (21 208 кв.м)_УЖК_Весь проект	230 778	229 275
2	Земельный участок №02:55:020520:787 (14 132 кв.м)_УЖК_Весь проект	220 211	220 103
3	Проект Уфа, Жукова 1 очередь 1 этапа	24 015	2 300
4	Проект Уфа-Жукова общие затраты	554 797	305 231
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 029 801</b>	<b>756 909</b>
	<b>Прочие затраты заказчика-застройщика по статьям расходов</b>	<b>Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)</b>	<b>Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)</b>
1	Проект Уфа-Жукова общие затраты	18 034	10 646
	<b>ИТОГО</b>	<b>18 034</b>	<b>10 646</b>
	<b>НДС по незавершенному строительству</b>	<b>Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)</b>	<b>Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)</b>
1	НДС по незавершенному строительству	3 398	737
	<b>ВСЕГО запасы</b>	<b>1 051 233</b>	<b>768 292</b>

В составе запасов отражены затраты на строительство объектов жилой и нежилой недвижимости, которые выступают обеспечением по договорам залога с банком, предоставляющим проектное финансирование строительства. Учетная стоимость заложенных запасов будет определена только по завершении строительства при расчете их себестоимости, на данном этапе строительства невозможно достоверно определить сумму затрат, относящуюся в заложенным строящимся объектам.

Информация об общей залоговой стоимости по договорам залога имущественных прав на строящиеся объекты раскрыта в таблице 7.

### 4.4. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 4.

Перечень основных дебиторов с задолженностью на 31.12.2025г. и 31.12.2024г. более 5% от общей величины дебиторской задолженности:

*В тыс. руб.*

Наименование дебитора, ОГРН	Задолженность на 31.12.2025	Доля в общей сумме дебиторской задолженности	Задолженность на 31.12.2024	Доля в общей сумме дебиторской задолженности
ООО "СЗ "ПРОЕКТ-СТРАНА-16" ОГРН 1230200010787	3 658	13%	3 778	14%
ИП Газизов Руслан Альтафович (305027610800034)	20 000	73%	20 000	75%

НПФ ЭКОТЕХПРОЕКТ ООО ОГРН 1170280069607	3 500	13%	-	-
АПБ Г. УФЫ ООО ОГРН 1240200037120	-	-	1 556	6%

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

#### 4.5. Денежные средства

По строке 1250 бухгалтерского баланса отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах в БАШКИРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ N8598 ПАО СБЕРБАНК по состоянию на 31.12.2025 в размере 3 110 тыс. руб. (31.12.2024 – 4 767 тыс. руб.).

Подробная информация о составе и движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств.

Далее приведена расшифровка строки 4129 Отчета о движении денежных средств:

	За 2025 г.	За 2024 г.
<b>Прочие платежи от текущих операций всего</b>	<b>4 759</b>	<b>8 204</b>
в том числе:		
Расчеты по налогам и сборам	4 729	4 604
Комиссии банку	30	3 600

#### 4.6. Капитал

4.6.1. Уставный капитал в размере 10 тыс. руб. соответствует величине уставного капитала, установленного Уставом ООО «СЗ «Проект-С-61», уставный капитал полностью оплачен и в отчетном периоде не менялся.

4.6.2. Добавочный капитал не формировался.

4.6.3. Резервный капитал не формировался

4.6.4. Величина нераспределенной прибыли (убытка) на 31.12.2025 г. составила – (14 536) тыс. руб. (на 31.12.2024 – (13 025) тыс. руб.).

Показатель нераспределенной прибыли имеет отрицательное значение на протяжении нескольких отчетных периодов, что оказывает негативное влияние на состояние чистых активов. В связи с длительностью операционного цикла деятельности Застройщика по возведению объектов показатель нераспределенной прибыли (убытка) будет иметь отрицательное значение до момента окончания строительства и ввода объектов в эксплуатацию.

Согласно утвержденной финансовой модели, активный рост выручки планируется во второй половине 2028 года и далее. Получение разрешения на строительство 1 очереди проекта «УФА-ЖУКОВА», планируется в 2026г.

#### 4.7. Заемные средства

Информация о наличии и движении заемных средств приведена в таблице 5 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Заемные средства представлены следующими кредитами и займам:

*В тыс. руб.*

Заемные средства	Срок возврата	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
<b>Долгосрочные заемные средства, в т. ч.:</b>		-	<b>17 991</b>
Займ САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (ОГРН 1215000082373)	31.12.2026	-	5 801

Проценты по займу	31.12.2026	-	12 190
<b>Краткосрочные заемные средства, в т. ч.:</b>		<b>1 128 487</b>	<b>834 523</b>
Кредит ПАО СБЕРБАНК (1027700132195)	31.03.2026	751 603	711 766
Проценты по кредиту	31.03.2026	357 520	122 757
Займ САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (ОГРН 1215000082373)	31.12.2026	5 801	-
Проценты по займу	31.12.2026	13 563	-
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 128 487</b>	<b>852 514</b>

Информация о привлеченных заемных средствах и о возможности привлечения дополнительных денежных средств.

*В тыс. руб.*

Информация о заемных средствах	на 31.12.2025, тыс. руб.	на 31.12.2024, тыс. руб.
суммы открытых Обществом, но не использованных кредитных линий с указанием всех установленных ограничений по использованию таких кредитных ресурсов (в том числе о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков);	Да 72 293	Да 112 130
суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) с указанием причин такого недополучения.	Да 994 199	Да 994 199

#### 4.8. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 5 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Перечень основных кредиторов с задолженностью на 31.12.2025г. и 31.12.2024г. более 5% от общей величины кредиторской задолженности:

*В тыс. руб.*

Наименование кредитора, ОГРН	Задолженность на 31.12.2025	Доля в общей сумме кредиторской задолженности	Задолженность на 31.12.2024	Доля в общей сумме кредиторской задолженности
САМОЛЕТ-НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (1107847308250)	536	35%	-	-
ЧОО АМИР ООО (1237800090802)	250	16%	-	-
РЕЙД ООО ЧОП (1217700555511)	-	-	170	18%

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

#### 4.9. Информация по налогу на прибыль организаций

Далее представлена информация в отношении отложенного налога на прибыль:

*В тыс. руб.*

Наименование показателя	2025	2024
Отложенный налог на прибыль, всего:	507	4 338
В т.ч. по временным разницам	507	4 338

Далее представлена информация о структуре и изменениях за 2025 год отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств:

*В тыс. руб.*

Вид активов и обязательств	На 31.12.2024		Эффект изменения отложенных налогов по ставке 25%		На 31.12.2025	
	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
Запасы		30 689		58 698	-	89 397
Проценты по целевым кредитам	30 689	-	58 691	-	89 380	-
Расходы будущих периодов	5	-	2	-	7	-
Убытки прошлых лет	4 333	-	512	-	4 845	-
<b>Итого</b>	<b>35 027</b>	<b>30 689</b>	<b>59 205</b>	<b>58 698</b>	<b>94 232</b>	<b>89 387</b>

#### 5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

##### 5.1. Расходы по обычным видам деятельности

Наличие и движение Расходов по обычным видам деятельности в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 6.

##### 5.2. Проценты к получению

Проценты к получению представлены процентами по неснижаемому остатку на расчетном счете. За 2025 год сумма составила 189 тыс. руб. (2024г: 0 тыс. руб.).

##### 5.3. Проценты к уплате:

Проценты к уплате представлены процентами по займу. За 2025 год сумма составила 1 373 тыс. руб. (2024г: 12 190 тыс. руб.).

##### 5.4. Прочие доходы и расходы

*В тыс. руб.*

Наименование показателя (вид)	2025 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>1055</b>	<b>974</b>
Сдача имущества в аренду или субаренду	1 042	945
Иная операционная деятельность	11	29
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>-1 907</b>	<b>(6 127)</b>
Амортизация имущества, сданного в аренду	(1 906)	(6 114)
Иная операционная деятельность	(1)	(13)

## 6. Иная информация

### 6.1. Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год и должны быть раскрыты в Пояснениях к бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 7/98, не происходили.

### 6.2. Информация об условных активах и обязательствах

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года неоконченные судебные споры с участием Общества в качестве Истца или Ответчика отсутствуют.

К условным активам относятся обеспечения выданные, информация о которых раскрыта в таблице 7 «Обеспечение обязательств».

### 6.3. Информация по прекращаемой деятельности

ООО «СЗ «Проект-С-61» в 2025 г. не принимало решений в отношении прекращаемой деятельности и не планирует прекращение деятельности как в отношении отдельных хозяйственных операций, так и в отношении деятельности в целом.

### 6.4. Информация о связанных сторонах

Для целей составления бухгалтерской отчетности Общество выделяет следующие категории связанных сторон: участники Общества прочие связанные стороны, к которым относятся компании ГК САМОЛЕТ, а также ключевой управленческий персонал, включающий генерального директора Общества.

Далее представлен перечень связанных сторон:

Наименование связанной стороны	Категория	дата, с которой лицо признано связанной стороной	дата прекращения признания в качестве связанной стороны
ООО «Самолет-Регионы»	Участник Общества (100%)	16.11.2023	По настоящее время
Месян Араик Артурович	Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.	15.05.2025	По настоящее время
Левин Павел Игоревич	Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.	16.11.2023	14.05.2025
Актуальная информация о перечне аффилированных лиц ГК Самолет содержится на сайте «Центр раскрытия корпоративной информации»: <a href="https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36419&amp;type=6">https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36419&amp;type=6</a>	Прочие связанные стороны-компании группы Самолет - Лица, принадлежащие к группе лиц, к которой принадлежит ООО «СЗ «Проект-С-61»		

В настоящее время, в соответствии с правилами, установленными законодательством Российской Федерации, ведется наследственное дело; устанавливаются лица, имеющие право на долю в наследстве бенефициарного владельца. В связи с этими обстоятельствами, до завершения соответствующих юридических процедур (установления круга лиц, имеющих право на долю в наследстве, оформления свидетельств о праве на наследство, уточнения сведений в реестрах и депозитариях т. д.), по объективным причинам бенефициарным владельцем Общества в понятиях, закрепленных в Федеральном законе 115-ФЗ от 07.08.2021 г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма», признается Месян Араик Артурович – единоличный исполнительный орган Общества.

Общество в 2025 г. осуществляло следующие операции со связанными сторонами

*В тыс. руб.*

Дебиторская задолженность за 2025 год (суммы указаны с НДС):						
Наименование предприятия (покупателя)	Виды операций	Остаток на 01.01.2025	Объем операций		Остаток на 31.12.2025	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025
			Возникло	Оплачено		
<b>Покупатели и заказчики:</b>						
ООО "СЗ "ПРОЕКТ-СТРАНА-16" (ОГРН 1230200010787)	Продажа прочего имущества	3 778	-	120	3 658	-

*В тыс. руб.*

Кредиторская задолженность за 2025 год (суммы указаны с НДС):					
Наименование предприятия (покупателя)	Виды операций	Остаток на 01.01.2025	Объем операций		Остаток на 31.12.2025
			Возникло	Оплачено	
<b>Поставщики и подрядчики:</b>					
САМОЛЕТ-НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/502701001)	Услуги	-	536	-	536

Займ участника Общества представлен ООО «Самолет-Регионы» на срок до 30.12.2026, по ставке ЦБ РФ + 4,5%, с лимитом в 1 000 000 тыс. руб.

*В тыс. руб.*

Характер операций	2025г	2024г
Сумма задолженности по займам на начало периода	17 991	-
в т.ч. Задолженность по процентам	12 190	-
Получение займов	-	671 051
Погашение займов	-	(665 250)
Сумма задолженности по займам на конец периода	19 364	17 991
в т.ч. Задолженность по процентам	13 563	12 190
Процентные расходы за отчетный период	(1 373)	(12 190)

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- Безусловное покрытие прямых затрат.
- Соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг.

**Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации, тыс. руб.**

В качестве краткосрочных вознаграждений (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты) в 2025 году была оплата труда генерального директора на сумму 1 тыс. руб. (2024г: 0 руб.).

**Долгосрочные вознаграждения** (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации 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); вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; иные долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

#### **6.5. Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованностью**

ООО «СЗ «Проект-С-61» в течение 2025 г. осуществляло крупные сделки по привлечению финансирования под строительство, покупке земельных участков под строительство.

#### **6.6. Информация о выявленных ошибках и корректировках отчетности**

В связи с выявленными ошибками по классификации денежных потоков в Отчете о движении денежных средств в бухгалтерскую отчетность за 2024 год были внесены следующие изменения:

Наименование показателя	Код	до корректировки	корректировки	после корректировки
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>				
Платежи - всего	4120	(713 571)	70 644	(642 927)
в том числе:				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(38 382)	(596 341)	(634 723)
Арендная плата за ЗУ	4125	(1 206)	1 206	0
Приобретение ЗУ под строительство МКЖД	4126	(665 000)	665 000	0
прочие платежи	4129	(8 983)	779	(8 204)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(712 793)	70 644	(642 149)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>				
Платежи - всего	4220	-	(70 661)	(70 661)
в том числе:				

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(70 661)	(70 661)
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	-	(70 661)	(70 661)
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>				
Поступления - всего	4310	1 382 797	30	1 382 827
в том числе:				
получение кредитов и займов	4311	1 382 765	52	1 382 817
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10	10
прочие поступления	4319	32	(32)	-
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	717 547	30	717 577
<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	4 754	13	4 767
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	13	(13)	-

Согласно п. 28 ФСБУ 4/2023 в отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются. В связи с этим, сравнительные показатели за 2024 г в отчете о финансовых результатах были изменены для обеспечения сопоставимости данных:

Наименование показателя отчета о финансовых результатах (ОФР)	значение по данным ОФР за 2025 год	значение по данным ОФР за 2024 год	изменение	пояснения по изменению
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>974</b>	<b>4 110</b>	<b>(3 136)</b>	
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	29	3 165	(3 136)	сворачивание
Доходы (расходы), связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	945	945	-	
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>6 127</b>	<b>(9 263)</b>	<b>-</b>	
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	-	(3 136)	3 136	сворачивание
Амортизация имущества, сданного в аренду	(6 114)	(6 114)	-	
Иная операционная деятельность	(13)	(13)	-	

### 6.7. Управление рисками

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной задачей управления финансовыми рисками является их снижение до приемлемого уровня, в том числе путем определения лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Валютный риск. ООО «СЗ «Проект-С-61» не подвержено воздействию валютного риска, поскольку не осуществляет расчеты в валюте.

Кредитный риск. ООО «СЗ «Проект-С-61» подвержено кредитному риску, а именно риску того, что его контрагенты не смогут исполнить свои обязательства перед ООО «СЗ «Проект-С-61».

Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также по операциям выдачи займов. Управление кредитным риском осуществляется посредством предварительной оценки надежности контрагентов, контроля их финансового положения на протяжении всего периода взаимодействия, ограничения задолженности в отношении одного дебитора (диверсификация). Минимизация

последствий возникновения кредитного риска осуществляется посредством формирования резервов по проблемной задолженности, а также осуществлением внесудебного и судебного взыскания такой задолженности. Руководство оценивает влияние кредитного риска на текущий момент на отчетность как незначительное.

### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности представляет собой риск невозможности исполнения ООО «СЗ «Проект-С-61» своих финансовых обязательств в установленные сроки. Подход руководства к управлению ликвидностью предусматривает обеспечение достаточного объема финансирования, необходимого для выполнения обязательств по мере наступления сроков их исполнения как в нормальных, так и в чрезвычайных условиях, без возникновения неприемлемых убытков или риска нанесения ущерба репутации ООО «СЗ «Проект-С-61».

В процессе управления риском ликвидности Руководство обеспечивает поддержание адекватное соотношение размера денежных и заемных средств, осуществляет мониторинг прогнозируемых и фактических потоков денежных средств, а также контролирует соотношение сроков погашения финансовых активов и обязательств.

Руководство проводит постоянный мониторинг финансового состояния, чтобы получить уверенность в наличии достаточного объема денежных средств, для оплаты операционных расходов, финансовых обязательств и инвестиционной деятельности на период 30 дней и более. Руководство оценивает влияние данного риска на деятельность ООО «СЗ «Проект-С-61» как незначительное.

### **6.8. Непрерывность деятельности**

В отчетном периоде имели место негативные тенденции как в сфере экономики в целом, так и в отношении строительной отрасли:

- Высокое значение ключевой ставки Банка России в первом полугодии отчетного периода и имеющая место, в связи с этим, корректировка ставок по ипотечным кредитам населению и проектному финансированию застройщиков;
- усиление инфляционных процессов, приводящее к удорожанию всех компонентов стоимости строительства и к необходимости корректировки планового бюджета строительных проектов;
- сокращение льготных ипотечных программ, поддерживающих высокий спрос на недвижимость в новостройках.

С учетом данных обстоятельств при подготовке годовой отчетности Общество провело оценку влияния внешних условий ведения деятельности на соблюдение принципа непрерывной деятельности при подготовке данной бухгалтерской отчетности. Были приняты во внимание следующие компенсирующие факторы:

- прекращения роста ключевой ставки и поэтапное ее снижение к концу отчетного периода;
- продолжаемая и расширяемая поддержка семей с детьми и многодетных семей включает индексацию материнского капитала, являющегося важным стимулом для улучшения жилищных условий семей с детьми в основном на первичном рынке недвижимости;
- имеющийся в группе компаний банк земельных участков, юридически готовых для начала строительства;
- длительный опыт работы на рынке жилищного строительства, контакты с постоянными поставщиками, заинтересованными в продолжении участия в строительной деятельности в регионе присутствия Общества;

- возможности гибкого финансирования и корректировки условий расчетов между компаниями Группы Самолет;
- получение Обществом заемных средств в рамках проектного финансирования банка, выполнение всех предусмотренных договором кредитных ковенант.

На данный момент по проекту идёт взаимодействие с администрацией города Уфа по общим вопросам реализации проекта, строительства инженерных сетей, развития дорожно-транспортной инфраструктуры. По 1-ой очереди строительства завершена разработка проектной документации, разрешительной документации. Разработаны и утверждены объемно-планировочные решения 1 очереди. Получены технические условия от ресурсоснабжающих организаций как для всего проекта, так и для 1 очереди. Получение разрешения на строительство намечено на август 2026 года.

По результатам проведенной оценки руководство уверено, что Общество намерено и способно продолжать свою деятельность в течении как минимум 12 месяцев года, следующего за отчетным периодом, и не имеет намерения и потребности в ликвидации, прекращении деятельности. По мнению руководства текущий отрицательный показатель чистых активов Общества, а также убыток в размере 1 531 тыс. руб. (в 2024 году – 13 005 тыс. руб.) не указывает на наличие неопределенности, которая может породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, и является характерным для деятельности застройщика.

Основываясь на рассмотрении текущих планов и доступа к финансовым ресурсам руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, поскольку благодаря выстроенным в компании стратегиям, а также нахождению предложения компании по объектам строительства в среднем ценовом сегменте, сохраняется привлекательность и спрос на объекты создаваемой недвижимости.

Ниже следующие табличные пояснения являются неотъемлемой частью настоящей бухгалтерской отчетности; ссылки на информацию, содержащуюся в данных таблицах приведены в текстовой части пояснений.

Дата 18.03.2026

Генеральный директор

А.А. Месян



**Таблицы 3. Наличие и движение запасов**

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 2025 г.	768 292	-	282 941	-	-	-	X	X	1 051 233	-
	За 2024 г.	-	-	775 438	(7 146)	-	-	X	X	768 292	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	6 273	(6 273)	-	-	-	-	-	-
Затраты заказчика-застройщика	За 2025 г.	10 646	-	7 388	-	-	-	-	-	18 034	-
	За 2024 г.	-	-	71 701	(873)	-	-	(60 182)	-	10 646	-
Незавершенное строительство	За 2025 г.	756 909	-	272 892	-	-	-	-	-	1 029 801	-
	За 2024 г.	-	-	696 727	-	-	-	60 182	-	756 909	-
НДС по незавершенному строительству	За 2025 г.	737	-	2 661	-	-	-	-	-	3 398	-
	За 2024 г.	-	-	737	-	-	-	-	-	737	-

**Таблица 4. 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		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	26 576	-	5 446	-	(4 467)	-	-	-	27 555	-
	За 2024 г.	-	-	26 576	-	-	-	-	-	26 576	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 572	-	5 337	-	(4 131)	-	-	-	3 778	-
	За 2024 г.	-	-	2 572	-	-	-	-	-	2 572	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	3 979	-	-	-	(321)	-	-	-	3 658	-
	За 2024 г.	-	-	3 979	-	-	-	-	-	3 979	-
Расчеты с разными дебиторами и	За 2025 г.	20 000	-	109	-	-	-	-	-	20 109	-
	За 2024 г.	-	-	20 000	-	-	-	-	-	20 000	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	25	-	-	-	(15)	-	-	-	10	-
	За 2024 г.	-	-	25	-	-	-	-	-	25	-
Итого	За 2025 г.	26 576	-	5 446	-	(4 467)	-	-	X	27 555	-
	За 2024 г.	-	-	26 576	-	-	-	-	X	26 576	-

Таблица 5. 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			переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	17 991	-	1 373	-	-	(19 364)	-
	За 2024 г.	-	5 801	12 190	-	-	-	17 991
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	17 991	-	1 373	-	-	(19 364)	-
	За 2024 г.	-	5 801	12 190	-	-	-	17 991
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	835 467	41 028	234 763	(597)	-	19 364	1 130 025
	За 2024 г.	-	712 710	122 757	-	-	-	835 467
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	834 523	39 837	234 763	-	-	-	1 109 123
	За 2024 г.	-	711 766	122 757	-	-	-	834 523
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	19 364	19 364
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	172	250	-	(172)	-	-	250
	За 2024 г.	-	172	-	-	-	-	172
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	139	405	-	-	-	-	544
	За 2024 г.	-	139	-	-	-	-	139
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	633	-	-	(425)	-	-	208
	За 2024 г.	-	633	-	-	-	-	633
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	536	-	-	-	-	536
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	853 458	41 028	236 136	(597)	-	X	1 130 025
	За 2024 г.	-	718 511	134 947	-	-	X	853 458

**Таблица 6. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	1	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	5 839	5 785
Прочие затраты	274 440	761 770
Итого по элементам	280 280	767 555
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(280 280)	(767 555)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

**Таблица 7. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	23 217 623	1 217 623	-
в том числе:			
Залог права аренды земельного участка	301 933	301 933	-
Залог земельных участков	914 103	914 103	-
Залог зданий и сооружений	1 587	1 587	-
Поручительства	22 000 000	-	-

Генеральный директор

А.А. Месян

Дата 18.03.2026