

по ОКПО	78795532
ИНН	6658566357
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31» 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-31», 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-31»;

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31»;

Дата государственной регистрации экономического субъекта 17.08.2023;

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1236600050554;

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 6658566357;

Место нахождения: 620034, Свердловская обл, г.о. Город Екатеринбург, г Екатеринбург, ул Бебеля, соор. 17, помещ. 707;

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

Генеральным директором Общества являлся:

- Шулёв Георгий Михайлович – с 05.09.2024 г по 17.10.2025г. (Решение № 3-24 от 04.09.2024 г)
- Лукьянов Роман Андреевич– с 18.10.2025г по настоящее время (Решение №8-25 от 17.10.2025г. сроком на 3 года)

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2025 и 31.12.2024 годы составила 8 и 1 человека соответственно. Участниками Общества на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. является юридическое лицо:

Название юр.лица/ФИО	Доля в УК	Стоимость доли, в рублях
САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (5027298721/502701001)	100 %	10 000,00
Всего		10 000,00

Состав Участников в отчетном периоде не изменялся.

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).

В соответствии с разрешениями на строительство Общество осуществляет возведение многоквартирных домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой и объектов социального назначения 1 и 2 очереди Проекта «ПАЙЕР».

Общество также осуществляло другие виды деятельности, в том числе:

- Реализация прочего имущества

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 № 4009/24 от 25.12.2024 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-31» 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 нематериальных активов (по группам)

В соответствии с п. 13 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» нематериальные активы принимаются 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.

Общество установило лимит стоимости списания для нематериальных активов 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 нематериальных активов по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В соответствии с п. 40 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования, то есть по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, амортизация не начисляется. Общество проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности. Амортизация таких нематериальных активов начинает начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования.

Начисление амортизации начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухгалтерском учете.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта нематериальных активов определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объектов нематериальных активов ежегодно проверяются Обществом на соответствие условиям использования объектов нематериальных активов. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения элементов амортизации.

Сроки полезного использования нематериальных активов в целях начисления амортизации (в годах):

Нематериальные активы	Сроки полезного использования
Программы ЭВМ	От 1 до 10 лет
Базы данных	От 1 до 2 лет
Другие НМА	От 1 до 10 лет

При оценке нематериальных активов по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 14/2022.

Способы оценки основных средств и капитальных вложений

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:

Группа	Срок
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 состояния 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.

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

Информация об ином использовании объектов основных средств, в том числе:

- балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации;
- балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование

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.

Передача объекта долевого строительства Дольщику 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 покупателем 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.

Пересчет в рубли: величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу ЦБ РФ на дату осуществления платежа. Курсовые разницы отражаются обособленно по строке 4490.

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.

В договорах аренды земельных участков, предусматривающих строительство, фиксированная часть арендной платы за первый год признается неарендным компонентом

(платой за услугу по смене вида разрешенного использования). Данная сумма капитализируется в стоимости инвестиционного актива. Данный подход конкретизирует общие правила ФСБУ 25/2018. В целях практичности иные неарендные компоненты (например, услуги по обслуживанию) отдельно не выделяются; договор рассматривается как единый компонент аренды.

Договоры аренды, в которых арендные платежи привязаны исключительно к кадастровой стоимости объекта и не имеют «рыночного» характера, не признаются в качестве аренды в смысле IFRS 16 и, соответственно, к ним не применяется единая модель учета, предусмотренная ФСБУ 25/2018 для арендатора.

У арендатора

При применении упрощений (аренда ≤ 12 месяцев или предмет аренды ≤ 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».

У арендодателя

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

- доходных вложений в материальные ценности;
- объектов инвестиционной недвижимости;
- объектов основных средств.

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

При возврате предмета финансовой аренды актив принимается к учету по наименьшей из трех величин: остаточной чистой инвестиции в аренду, условной балансовой стоимости (с учетом амортизации, которая была бы начислена) или возмещаемой стоимости.

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 к уплате 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 займам»; Рекомендации бухгалтерского методологического центра Р-69/2016-КлР «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.

Капитальные вложения в объекты НМА включаются в показатель нематериальных активов 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 «Задолженность по договорам с участниками долевого строительства по целевому финансированию», 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 строке, 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-31» 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 раздельное 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;
- прибыли и убытки от выбытия разных объектов нематериальных активов;
- 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 приобретения финансовых вложений.

Платежи организации в связи с приобретением, созданием, улучшением, восстановлением незначительных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, представляются в отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от инвестиционных операций.

Денежные потоки пересчитываются по курсу ЦБ РФ на дату осуществления операции и на отчетную дату.

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, подлежащей 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 одновременно 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. Нематериальные активы

Информация о капитальных вложениях в нематериальные активы приведена в таблице 4.1.

На отчетную дату в соответствии с учетной политикой была произведена оценка на предмет обесценения нематериальных активов. По результатам рассмотрения всех критериев утверждено, что на 31.12.2025 для представленных НМА признаки обесценения отсутствуют. Тестирование на обесценение не проводится.

4.2. Аренда

Общество арендует следующие объекты основных средств:

- Земельные участки в г. Екатеринбург под объект капитального строительства: ПАЙЕР

Объект аренды классифицированы в качестве объекта операционной аренды.

Наименование показателя	Арендная плата за 2025 год	Предстоящая арендная плата на

		2026 год
Аренда земельного участка КН 66:41:0205013:1133, площадь ЗУ - 156 кв м	2	2
Аренда земельного участка КН 66:41:0205013:1132, площадь ЗУ - 9214 кв м	133	133
Аренда земельного участка КН 66:41:0205013:1134, площадь ЗУ - 564 кв.м	7	7
Итого	143	143

4.3. Запасы

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице 4.2.

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.)
	Затраты по незавершенному строительству		
1	ЕЛВ_1 оч (общ)	194 040	85 019
2	ЕЛВ_1 оч_ДОУ1 (100 мест)	656	74
3	ЕЛВ_1 оч_К1.1-1 ж.д.	27 097	0
4	ЕЛВ_1 оч_К1.1-1 ж.д.Подземный паркинг_(66 мм)	14 818	0
5	ЕЛВ_1 оч_К1.2-1 ж.д.	73 169	0
6	ЕЛВ_2 оч (общ)	7 543	450
7	ЕЛВ_Весь проект (общие)	624 442	471 193
8	ЕЛВ_вынос_ЛЭП_Маг	564	0
9	ЕЛВ_НК2_1 оч_ВнКв	3	3
10	ЕЛВ_НК2_2 оч_ВнКв	3	3
	Итого затраты по незавершенному строительству	942 337	556 741
	Прочие затраты заказчика-застройщика	Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)	Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)
1	ЕВЛ_Весь проект (общие)	0	8

№ пп	Объекты незавершенного строительства	Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)	Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)
2	ЕЛВ_1 оч_K1.1-1 ж.д.	13 241	0
3	ЕЛВ_1 оч_K1.2-1 ж.д.	6 834	0
4	ЕЛВ_Весь проект (общие)	118 219	26 575
	Итого прочие затраты заказчика-застройщика	138 294	26 583
	НДС по незавершенному строительству	Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)	Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)
1	НДС по незавершенному строительству	36 523	3 911
	ВСЕГО запасы	1 117 154	594 735

4.4. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 4.3.

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

В тыс. руб.

Наименование дебитора	Задолженность на 31.12.2025	доля в общей сумме дебиторской задолженности	Задолженность на 31.12.2024	доля в общей сумме дебиторской задолженности
Ресурсоснабжающая организация	22 164	3%	0	0
Теплоснабжающая организация	38 853	5%	0	0
Технический Заказчик	11 092	1%	0	0

В составе дебиторской задолженности отражена задолженность по расчетам с участниками долевого строительства на 31.12.2025 в сумме 698 201 тыс. рублей, что составляет 85% от всей дебиторской задолженности. На 31.12.2024 – в сумме 0,00 тыс. рублей, что составляет 0% от всей дебиторской задолженности.

4.5. Денежные средства

По строке 1250 бухгалтерского баланса отражена сумма остатка денежных средств, которая сложилась из показателей, приведенных ниже:

В тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2025	Остаток на 31.12.2024
Денежные средства на расчетных счетах	486	488
Итого денежные средства	486	488

4.6. Капитал

4.6.1. Уставный капитал в размере 10 тыс. руб. соответствует величине уставного капитала, установленного Уставом ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31», уставный капитал полностью оплачен.

4.6.2. ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31» не имеет собственных акций, принадлежащих Обществу

4.6.3. Добавочный капитал (без переоценки) не формировался.

4.6.4. Резервный капитал не формировался

4.6.5. Величина нераспределенной прибыли на 31.12.2025 г. составила -6 660 тыс. руб. (на 31.12.2024 -3 868 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.

4.7. Заемные средства

Информация о наличии и движении заемных средств приведена в таблице 4.4 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31» имеет задолженность по следующим кредитам и займам:

В тыс. руб.

<i>Заемные средства</i>	<i>Срок возврата</i>	<i>На 31.12.2025 тыс. руб.</i>	<i>На 31.12.2024 тыс. руб.</i>
Долгосрочные заемные средства, в т. ч.:		1 105 077	31 516
Кредиты банков	28.09.2028	1 100 000	0,00
Прочие займы	31.03.2029	5 077	31 516
Проценты по долгосрочным заемным средствам, в т. ч.:		151 218	5 472
Кредиты банков	28.09.2028	142 241	0,00
Прочие займы	31.03.2029	8 977	5 472
Краткосрочные заемные средства, в т. ч.:		0,00	486 180
Кредиты банков		0,00	486 180
Проценты по краткосрочным заемным средствам, в т. ч.:		0,00	77 981
Кредиты банков		0,00	77 981

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества имеются следующие возможности для привлечения дополнительных денежных средств:

В рамках договоров целевого кредита на проектное финансирование суммы открытых, но не использованных кредитных линий составляют на 31.12.2025 – 4 097 944 тыс. рублей.

4.8. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 4.4 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Просроченной кредиторской задолженности нет.

Наименование кредитора	Задолженность на 31.12.2025	доля в общей сумме кредиторской задолженности	Задолженность на 31.12.2024	доля в общей сумме кредиторской задолженности
Поставщик ПО	6 736	29%	0	0
Услуги техн.заказчика	4 240	18%	0	0
Поставщик ТМЦ	3 832	16%	0	0

В составе прочих краткосрочных обязательств отражены обязательства перед участниками долевого строительства на 31.12.2025 в сумме 698 201 тыс. рублей. На 31.12.2024 – в сумме 0,00 тыс. рублей. Строка БО 1230

4.9. Оценочные обязательства

ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31» формирует оценочные обязательства в отношении начисленных отпусков работникам, включая социальные взносы с суммы начисленных отпусков.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в таблице 4.5 «Оценочные обязательства».

4.10. 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:	2 192	1 288
В т.ч. по временным разницам	2 192	1 288
В т.ч. из-за изменения ставок	0	254
В т.ч. списание / восстановление отложенного налогового актива в связи с оценкой невозможности получения налогооблагаемой прибыли	0	0
Применяемая налоговая ставка, %	25	20
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	924	1 017
Постоянный налоговый расход (доход)	(21)	0,00

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

В тыс. руб.

Наименование показателя	остаток на 31.12.2025	остаток на 31.12.2024	изменение, отраженное в составе нераспределенной прибыли	изменение, отраженное в составе дополнительного капитала
Отложенные налоговые активы (1180 бухгалтерского баланса), в том числе:				
Оценочные обязательства и резервы	69 717	20 784	48 933	-
Расходы будущих периодов	143	0	143	-
Убытки прошлых лет	35 149	19 499	15 650	-
Отложенные налоговые обязательства (1420 бухгалтерского баланса), в том числе:				
Незавершенное строительство, отнесенное к запасам	34 424	1 285	33 140	
	67 525	19 495	48 029	-
	67 525	19 495	48 029	-

В тыс. руб.

Наименование показателя	остаток на 31.12.2024	остаток на 31.12.2023	изменение, отраженное в составе нераспределенной прибыли	изменение, отраженное в составе дополнительного капитала
Отложенные налоговые активы (1180 бухгалтерского баланса), в том числе:				
Расходы будущих периодов	20 784	3	20 781	-
Убытки прошлых лет	19 499	3	19 496	-
Отложенные налоговые обязательства (1420 бухгалтерского баланса), в том числе:				
Внеоборотные активы (незавершенное строительство, отнесенное к запасам)	1 285	0	1 285	-
	19 495	0,00	19 495	-
	19 495	0,00	19 495	-

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности

ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31» предоставляет информацию о доходах от обычных видов деятельности.

В тыс. руб.

Вид деятельности (расшифровка по видам свыше 5%)	2025	2024
Реализация вторичной недвижимости	11 100	342 801
Итого	11 100	342 801

Вид деятельности (расшифровка по видам свыше 5%)	2025	2024
Покупная стоимость вторичной недвижимости	(11 100)	(342 801)
Итого	(11 100)	(342 801)

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Таблица 4.7 «Расходы по обычным видам деятельности» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах формируется в соответствии с п. 30 ФСБУ 4/2023 и включает информацию о расходах, признанных в отчете о финансовых результатах за отчетный период.

Организация осуществляет деятельность Заказчика-Застройщика и с учетом отраслевых особенностей включает в перечень затрат по обычным видам деятельности – прямые затраты на строительство Объектов и затраты Заказчика-Застройщика, отражение расходов по которым не предусмотрено формой таблицы, приведенной в Приложении № 8 к ФСБУ 4/2023.

В составе показателя «Материальные затраты» отражаются все затраты, понесенные в отчетном периоде, в т.ч. прямые затраты на строительство объектов и затраты Заказчика-Застройщика, непосредственно связанные со строительством Объектов и в дальнейшем включаемые в себестоимость продукции и в расчет экономии Застройщика (материалы, комплектующие, инструменты, спецодежда (не амортизируемые), услуги сторонних организаций по строительству).

В составе показателя «Прочие затраты» отражаются затраты, понесенные в отчетном периоде и не включенные в состав показателя «Материальные затраты».

Для целей заполнения строки «Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]) незавершенного производства, готовой продукции...»:

- под незавершенным производством понимаются затраты, учтенные на счетах 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов» и 08.36 «Прочие затраты заказчика-застройщика»;

- под готовой продукцией понимаются объекты недвижимости, учтенные на счете 43 «Готовая продукция».

Показатель «Итого расходы по обычным видам деятельности» Таблицы 4.7 рассчитывается как сумма показателя «Итого по элементам» и корректировки на изменение остатков незавершенного производства и готовой продукции».

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 4.7

5.3. Проценты к получению

В тыс. руб.

Источник получения процентных доходов	2025	2024
Проценты по неснижаемому остатку	2	0
Итого	2	0

5.4 Проценты к уплате:

В тыс. руб.

Вид процентных расходов	2025	2024
Проценты по займам	(3 505)	(5 419)

Итого	(3 505)	(5 419)
--------------	----------------	----------------

5.5 Отчет о движении денежных средств

ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31» предоставляет информацию по расшифровке прочих показателей в Отчете о движении денежных средств:

В тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Прочие поступления, строка 4119, в том числе	2	99
- процентов по неснижаемому остатку	2	
- Возврат от поставщика		99
Прочие платежи, строка 4129, в том числе	(68 384)	(248 745)
- НДС	(62 067)	(5 031)
- прочие	(6 317)	(243 714)

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 обязательствах

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

К условным активам относятся обеспечения полученные и денежные средства на счетах эскроу, информация о которых раскрыта в таблице 4.6 «Обеспечение обязательств».

К условным обязательствам относятся обеспечения полученные и денежные залоги имущественных прав, информация о которых раскрыта в таблице 4.6 «Обеспечение обязательств».

Информация об обязательствах Застройщика в отношении создания социальных объектов, мест приложения труда (МПТ), и т.п.:

В соответствии с договором №1-6/21.7-14 от 25.10.2023 о комплексном развитии территории жилой застройки г. Екатеринбург Общество имеет обязательства по созданию следующих социальных объектов:

№	Наименование объекта	Срок ввода в эксплуатацию	Начало строительства
1	«Дошкольное образовательное учреждение по ул. Лётчиков в г. Екатеринбурге»»	01.05.2028	01.06.2025

6.3. Информация по прекращаемой деятельности

ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31» 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 / члены Совета директоров, единственный участник Общества, прочие связанные стороны, к которым относятся компании ГК САМОЛЕТ, а также ключевой управленческий персонал, включающий руководителей компаний группы, а также членов правления группы компаний.

Далее представлен перечень связанных сторон:

Наименование связанной стороны	ИНН	Категория	дата, с которой лицо признано связанной стороной	дата прекращения признания в качестве связанной стороны
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Регионы»	5027298721	Участник Общества (100%)	17.08.2023	По настоящее время
Лукьянов Роман Андреевич		Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.	18.10.2025	По настоящее время
Актуальная информация о перечне аффилированных лиц ГК Самолет содержится на сайте «Центр раскрытия корпоративной информации»: https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36419&type=6		Прочие связанные стороны-компании группы Самолет - Лица, принадлежащие к группе лиц, к которой принадлежит ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31»		

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 Лукьянов Роман Андреевич - единоличный исполнительный орган Общества.

Организацией в 2025 г. были осуществлены следующие операции со связанными сторонами в тыс.руб.:

Дебиторская задолженность за 2025 год (суммы указаны с НДС):					
Наименование	Виды	Остаток на	Объем операций	Остаток	Резерв по

предприятия (покупателя)	операци й	01.01.2025	Воникло	Оплачено	на 31.12.2025	сомнител ьным долгам на 31.12.202 5
-----------------------------	--------------	------------	---------	----------	------------------	--

Поставщики и подрядчики:

САМОЛЕТ- НЕДВИЖИМ ОСТЬ МСК ООО (7731477602/5 02701001)	Услуги агента (аванс)	0,00	8 109	0,00	8 109	0,00
СПБ НЕДВИЖИМ ОСТЬ ООО (7814478504/7 84101001)	Услуги техн.заказч ика (аванс)	0,00	11 092		11 092	0,00

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	

Поставщики и подрядчики:

ДИДЖИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (9731073515/77310100 1)	Программное обеспечение	0	13 473	6 736	6 736
РЕКЛАМНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО (7731287778/77210100 1)	Услуги агента	0	732	659	73
САМОЛЕТ- НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/50270100 1)	Услуги по продаже недвижимости	0	50	0	50
САМОЛЕТ- НЕДВИЖИМОСТЬ МСК ООО (7731477602/50270100 1)	Услуги агента	2 178	71 527	73 704	0,00
САМОЛЕТ- РЕГИОНЫ ООО (5027298721/50270100 1)	Услуги агента	4 442	190	0	4 632
САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ ООО (5027296428/50270100 1)	Услуги агента	0	5 433	7	5 427

СПБ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО (7814478504/78410100 1)	Услуги техн.заказчика	0	174 433	170 193	4 240
СПБ РЕНОВАЦИЯ ООО (7841415782/78410100 1)	Услуги агента	0	16 039	16 025	14
САМОЛЕТ- РЕГИОНЫ ООО (5027298721/50270100 1)	Займ полученный	31 515	14 831	41 269	5 077
	%% по займу	5 472	3 505		8 977

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами, тыс.руб.

счет	наименование связанной стороны	вид доходов / расходов	2025 год	2024 год
91.02	САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ ООО (5027296428/502701001)	Прочие внереализационные расходы	83	0,00
91.02	САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ ООО (5027298721/502701001)	Проценты к уплате	3 505	5 419

К основному управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):

	<i>Основной управленческий персонал (ОУП)- лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, его заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества, тыс. рублей, в т.ч. НДФЛ</i>	
	На 31.12.2025, тыс. руб	На 31.12.2024, тыс. руб
Оплата труда за отчетный период	89	39
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	11	0,00

Премии	0,00	0,00
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. выплаты	0,00	0,00
Страховые взносы	30	12

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчётной даты), в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключённым 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 на 31.12.2025 и на 31.12.2024 отсутствуют.

6.5. Информация о совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности.

Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 N105н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" ПБУ 20/03", отсутствует.

6.6. Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованностью

ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31» в течение 2025 г. осуществляло крупные сделки в части заключения кредитных договоров.

6.7. Информация о выявленных ошибках и корректировках отчетности

При подготовке настоящей отчетности существенные ошибки, требующие корректировки показателей и раскрытия в пояснениях, отсутствуют, соответствующие корректировки не требуются.

Согласно п. 28 ФСБУ 4/2023 в отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, курсовые разницы, 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, зачитываются.

6.8. 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-31» не подвержено воздействию валютного риска, поскольку не осуществляет расчеты в валюте.

Кредитный риск. ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31» подвержено кредитному риску, а именно риску того, что его контрагенты не смогут исполнить свои обязательства перед ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-31».

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-31» 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-31».

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-31».

6.9. 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, наличие остаточного лимита финансирования для завершения строительного проекта;
- заключение договоров ДДУ более, чем на 50% строящихся квартир на данный момент, стоимость продажи которых позволяет обеспечить покрытие всех затрат за период строительства и получить прибыль по результатам завершения строительства;

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 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.

Проведя все необходимые оценки, руководство компании продолжает руководствоваться показателями действующей финансовой модели Общества и утвержденной производственной программой. Планируемый срок ввода 1 очереди строительства запланирован на май 2028 года.

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

Дата 16.03.2026

Генеральный директор

Лукьянов Роман Андреевич

Запасы

4.2. 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	3а 2025 г.	594 735	-	533 519	(11 100)	-	-	X	X	1 117 154	-
	3а 2024 г.	127	-	937 409	(342 801)	-	-	X	X	594 735	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	-	-	44	-	-	-	(44)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	3а 2025 г.	7 500	-	3 600	(11 100)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	350 301	(342 801)	-	-	-	-	7 500	-
Затраты заказчика-застройщика	3а 2025 г.	26 583	-	111 667	-	-	-	44	-	138 294	-
	3а 2024 г.	127	-	26 456	-	-	-	-	-	26 583	-
Незавершенное строительство	3а 2025 г.	556 741	-	385 595	-	-	-	-	-	942 337	-
	3а 2024 г.	-	-	556 741	-	-	-	-	-	556 741	-
НДС по незавершенному строительству	3а 2025 г.	3 911	-	32 612	-	-	-	-	-	36 523	-
	3а 2024 г.	-	-	3 911	-	-	-	-	-	3 911	-

Дебиторская задолженность

4.3. 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.	14 561	-	811 996	-	(9 269)	-	-	-	817 288	-
	За 2024 г.	2 750	-	14 561	-	(2 750)	-	-	-	14 561	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	14 504	-	102 425	-	(9 229)	-	-	-	107 700	-
	За 2024 г.	2 179	-	14 504	-	(2 179)	-	-	-	14 504	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	39	-	300	-	(39)	-	-	-	300	-
	За 2024 г.	-	-	39	-	-	-	-	-	39	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	18	-	8 446	-	-	-	-	-	8 464	-
	За 2024 г.	571	-	18	-	(571)	-	-	-	18	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	10 940	-	-	-	-	-	10 940	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	5	-	-	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	143	-	-	-	-	-	143	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства по целевому финансированию	За 2025 г.	-	-	698 201	-	-	-	-	-	698 201	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	14 561	-	811 996	-	(9 269)	-	-	X	817 288	-
	За 2024 г.	2 750	-	14 561	-	(2 750)	-	-	X	14 561	-

Обязательства

4.4. 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	3а 2025 г.	36 987	1 114 831	145 746	(41 269)	-	-	1 256 295
	3а 2024 г.	3 307	127 740	5 419	99 479	-	-	36 987
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	1 100 000	142 241	-	-	-	1 242 241
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	36 987	14 831	3 505	(41 269)	-	-	14 054
	3а 2024 г.	3 307	127 740	5 419	99 479	-	-	36 987
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	584 308	164 798	-	(574 389)	-	-	23 499
	3а 2024 г.	177	584 253	-	(122)	-	-	584 308
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	8 049	4 325	-	(8 049)	-	-	4 325
	3а 2024 г.	-	8 049	-	-	-	-	8 049
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	6 624	12 964	-	(2 180)	-	-	17 409
	3а 2024 г.	125	6 621	-	(122)	-	-	6 624
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	486 180	1 665 745	-	(2 151 925)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	486 180	-	-	-	-	486 180
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	77 981	168 418	-	(246 398)	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	77 981	-	-	-	77 981
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	48	-	-	-	-	48
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	3	1 707	-	-	-	-	1 710
	3а 2024 г.	-	3	-	-	-	-	3
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	8	-	-	-	-	8
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	621 295	1 279 629	145 746	(615 658)	-	X	1 279 794
	3а 2024 г.	3 484	711 993	5 419	99 357	-	X	621 295

4.5. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	1 293	722	-	571
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	-	1 293	722	-	571
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4.6. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	141 027	-	-
в том числе: Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	141 027	-	-
Выданные - всего	10 325 382	1 032 962	-
в том числе: Залог имущественных прав	10 325 382	1 032 962	-

4.7. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	189 436	479 107
Затраты на оплату труда	29 812	39
Отчисления на социальные нужды	7 317	12
Амортизация	-	-
Прочие затраты	270 649	104 040
Итого по элементам	497 214	583 197
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(497 214)	(583 197)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-