

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик
«ПроектДевелопмент»**

за 2025 год

ИНН 6672251729

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент» (краткое наименование ООО «Проектдевелопмент») за 2025 год, подготовленной и подписанной 23 марта 2026 г. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах состоят из текстовой части и таблиц, включающих расшифровку к отдельным показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ федеральных стандартов бухгалтерского учета, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствии ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент» (далее Общество).

Сокращенное наименование: ООО «Проектдевелопмент».

Место нахождения и юридический адрес Общества до 14.06.2022 г.: 620098, г. Екатеринбург, ул. Горького, стр. 7А, офис 202/14.

Место нахождения и юридический адрес Общества с 14.06.2022 г.: 620024, г. Екатеринбург, шоссе Елизаветинское д. 8.

Место нахождения и юридический адрес Общества с 11.11.2025 г.: 620078, г. Екатеринбург, ул. Лодыгина д. 15А пом. 10.

Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании Общества от 09.03.2017, ОГРН 1076672041225, ИНН/КПП 6672251729/668501001.

Участниками Общества являются физические лица:

- Жабреева Людмила Александровна - 50%

- Торопова Ольга Петровна – 50%

Вышшим органом управления является общее собрание участников Общества.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества.

директор Жабреева Людмила Александровна.

Среднесписочная численность работающих сотрудников Общества по состоянию на 31 декабря 2024 г. составила 1 человек.

Основными видами деятельности Общества являются деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

За период 2025 год внесены изменения в учредительные документы Общества и ЕГРЮЛ о смене адреса Общества.

11.11.2025 внесена запись в ЕГРЮЛ об изменении сведений об адресе (месте нахождения) Общества на 620078, г. Екатеринбург, ул. Лодыгина д.15А пом.10.

Обществом осуществлялось строительство с привлечением средств участников долевого строительства (дольщиков) с использованием счетов эскроу в соответствии с разрешением на строительство от 28.06.2018 № RU66302000-1240-2018 на объект: «Двухсекционный многоэтажный жилой дом (№ 1 по ПЗУ) - 1 этап строительства; односекционный многоэтажный жилой дом (№ 2 по ПЗУ) - 2 этап строительства; односекционный многоэтажный жилой дом (№ 3 по ПЗУ) – 3 этап строительства; односекционный многоэтажный жилой дом (№4 по ПЗУ) - 4 этап строительства» по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Новострой, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, в границах улицы Походная - переулка Кирпичный - русла реки Патрушиха - улицы Новострой.

Разрешение на ввод объекта «Односекционный многоэтажный жилой дом (№ 4 по ПЗУ) – 4 этап строительства, г. Екатеринбург, ул. Новострой, дом 3а» в эксплуатацию № 66-41-195-2025 получено 20.10.2025.

Обществом осуществлялось строительство с привлечением средств участников долевого строительства (дольщиков) с использованием счетов эскроу в соответствии с разрешением на строительство от 17.10.2023 № 66-41-341-2023 на объект «Трехсекционный многоэтажный жилой дом со встроенной дошкольной образовательной организацией и встроенным офисным помещением (№ 5 по ПЗУ) – 5 этап строительства» по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Походная – переулок кирпичный – русло реки Патрушихи – улица Новострой;

Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации – ООО «Уральское управление строительной экспертизы».

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основными видами деятельности Общества являются - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

2.1. Общие положения

Бухгалтерский учет в Обществе ведется исходя из действующих в РФ федеральных стандартов бухгалтерского учета, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. была подготовлена в соответствии с теми же федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также иными действующими нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации на основе следующей учетной политики.

Критерий существенности для ретроспективного отражения в бухгалтерском учете и отчетности

Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 %.

Критерий существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности:

показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет не менее 5% (Пять) процентов от величины баланса и от статьи Отчета о финансовых результатах. Показатели, составляющие менее 5% (Пяти) от показателя статьи соответственно, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

2.2. Учет основных средств

Актив, удовлетворяющий условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020).

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (пп. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).

2.3. Учет нематериальных активов

С 1 января 2024 года Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Для целей бухгалтерского учета нематериальным активом (НМА) признается актив, одновременно характеризующийся признаками: не имеет материально-вещественной формы, предназначен для использования обществом для обычной деятельности, предназначен для использования в течении периода более 12 месяцев, способен приносить обществу экономические выгоды, может быть выделен из других активов.

ФСБУ 14/2022 не применяется к НМА стоимостью за единицу до 100 000 руб.

Единица учета НМА является инвентарный объект. Объекты принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Стоимость НМА погашается посредством амортизации линейным способом. Амортизация начисляется ежемесячно, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

Общество ежегодно перед составлением отчётности осуществляет проверку НМА на обесценение, согласно правилам МСФО 36 «Обесценение активов» (п.43 ФСБУ 14/2022). При наличии признаков обесценения определятся возмещаемая стоимость, если она меньше балансовой, то на разницу между стоимостями признается убыток от обесценения НМА.

В бухгалтерском учете суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения отражаются отдельно от первоначальной стоимости объекта НМА.

Переоценка нематериальных активов не производится (п.21 ФСБУ 14/2022).

2.4. Учет Объекта строительства

Установлено понятие объект строительства - незавершенное строительство здания, строение, сооружение, на котором ведутся строительные работы в соответствии с проектной документацией.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету в разрезе объектов строительства. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Строящийся объект, строящийся с привлечением средств инвесторов (в том числе кредитных средств) являются для Общества незавершенным производством и отражаются в бухгалтерском балансе в составе «Запасов».

Стоимость земельного участка относится на увеличение первоначальной стоимости объекта строительства.

Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительно-монтажных работ, учитываются обособленно. Учет ведется в разрезе объектов строительства, контрагентов, и полученных счетов-фактур. Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями, отражаются по строке «Запасы» в составе незавершенного производства по строительству объекта.

Общие затраты, в случае наличия нескольких объектов строительства, либо нескольких пусковых комплексов, распределяются в пропорции, рассчитанной на основании квадратных метров, указанных в разрешении на строительство, либо иным обоснованным способом. Прямые затраты на содержание застройщика, увеличивают стоимость незавершенного производства по строительству объекта строительства и отражаются по строке «Запасы».

2.5. Учет запасов

Запасы принимать к учету по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019). Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценку производить по методу ФИФО (пп. «в» п. 36, п. 40 ФСБУ 5/2019).

Затраты на содержание застройщика, увеличивают стоимость незавершенного производства по строительству объекта строительства и отражаются по строке «Запасы».

2.6. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимать к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В случае несущественности величины дополнительных затрат на приобретение ценных бумаг, по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, (менее 5%) такие затраты признавать прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определять исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются доходами от обычных видов деятельности либо прочими поступлениями в соответствии с п.34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» в составе прочих расходов.

Проверка на обесценивание финансовых вложений производится по состоянию на 31 декабря отчетного года в соответствии с п.38 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

2.7. Учет обязательств, возникающих при заключении договоров долевого участия

При типе договора: Договор долевого участия с использованием счета эскроу обязательства Застройщика по строительству (созданию) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не отражаются в Бухгалтерском балансе. Обязательства Застройщика перед дольщиками по договорам с использованием счета эскроу - раскрываются в письменных пояснениях.

2.8. Учет расчетов по аренде

Учет арендных расчетов в Организации ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В учете Общества предмет аренды признается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации линейным способом, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Поименованное в абз. 1 п. 11.4 право применяется, если одновременно условиями договора не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Организации, в том числе отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; а также не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

2.9. Учет расходов по займам и кредитам

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, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н. Проценты, причитающиеся к оплате заемодавцу, включаются в состав расходов равномерно, независимо от условий предоставления займа. Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива (в том числе незавершенного

производства, связанного со строительством объекта, предназначенного для передачи по договорам участия в долевом строительстве) в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.

2.10. Учет доходов и расходов

Финансовый результат по договорам долевого участия определяется, как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству этого объекта, в виде экономии целевых средств. Расходы на содержание заказчика-застройщика включаются в затраты на момент определения финансового результата от сдачи объекта строительства.

Учет затрат на содержание заказчика-застройщика ведется обособленно. В период, в котором Обществом будет осуществлять исключительно строительную деятельность, затраты на содержание заказчика-застройщика учитываются в составе незавершенного производства по строительству объекта.

2.11. Учет резервов и оценочных обязательств

Общество создает следующие оценочные резервы:

- резерв по сомнительным долгам;
 - резерв под обеспечение финансовых вложений;
 - резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.
- Общество признает следующие оценочные обязательства:
- резерв под предстоящие расходы на отпуска.

При возникновении обязательств Общество оценивает и создает иные оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

2.12. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Временно свободные денежные средства, размещенные на банковских депозитах до востребования и сроком до трех месяцев, относятся к денежным эквивалентам.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги).

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

Поступления и платежи от операций по долговому строительству отражаются в составе денежных потоков от текущих операций развернуто.

2.13. Изменения в учетной политике

Общество не вносило существенные изменения в учетную политику на 2025 год и не планирует вносить существенные изменения в учетную политику на 2026 год.

3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальные активы в учете Обществ отсутствуют.

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период										На конец периода	
		На начало года		Изм				пероцен		переклассифицирован		первоначальная (пероцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
		первоначальная (пероцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	списано		амортизация	обесценения	пероценка		первоначальная (пероцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения		
				первоначальная (пероцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения			первоначальная (пероцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения				
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г. За 2024 г.	545 545	(323) (213)	- -	- -	(110) (110)	- -	- -	- -	- -	- -	545 545	(433) (323)
В том числе:													
Другие виды основных средств	За 2025 г. За 2024 г. За 2025 г.	545 545 -	(323) (212) -	- - -	- - -	(110) (110) -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	545 545 -	(433) (323) -

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило	списано		амортизации	обесценения	переоценка		переклассифицирован	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
					первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения			первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения			
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизации	обесценения	переоценка		фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	
					фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения			фактическая (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации			
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	112	222	333
в том числе:			
Другие виды основных средств	112	-	333
Неамортизируемые основные средства - всего	-	222	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоценочной стоимости			

Готовая продукция	За 2025 г.	98 011	-	86 672	-	-	-	-	184 683	-
	За 2024 г.	-	-	98 011	-	-	-	-	98 011	-
Товары	За 2025 г.	762	-	-	-	-	-	-	762	-
	За 2024 г.	-	-	762	-	-	-	-	762	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	1 018 078	-	788 960	-	-	-	-	1 807 038	-
	За 2024 г.	2 741 496	-	-	(1 723 418)	-	-	-	1 018 078	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя		На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
Запасы, находящиеся в пути, - всего							
Запасы, находящиеся в залоге, - всего							

7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. отсутствует дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 гг. Общество не имело сомнительной задолженности. Основания для формирования резерва сомнительных долгов в отчетном периоде отсутствовали.

7.1. Наличие и Движение Дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		(за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановлен резерва	переклассифицировано		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	123 520 121 342	- -	129 056 90 187	- -	(160 952) (88 009)	- -	- -	- -	91 624 123 520	- -
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	113 843 120 997	- -	7 324 80 093	- -	(115 517) (87 247)	- -	- -	- -	5 650 113 843	- -
	За 2025 г.	1 913	-	104 335	-	(45 253)	-	-	-	60 995	-

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			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановлен не резерва	переклассифицировано		
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2024 г.	-	-	2 675	-	(762)	-	-	-	1 913	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	12 962 -	- -	- -	- -	- -	- -	12 962 -	- -
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	7 393 78	- -	4 435 7 315	- -	- -	- -	- -	- -	11 828 7 393	- -
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2024 г. За 2025 г. За 2024 г.	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Расчеты по ЕНС	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	За 2025 г. За 2024 г.	371 267	- -	- 104	- -	(182) -	- -	- -	- -	189 371	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	123 520 121 342	- -	129 056 90 187	- -	(160 952) (88 009)	- -	- -	X X	91 624 123 520	- -

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-

8. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Начисление процентов по полученным кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договорах. Включение затрат по кредитам и займам в стоимость инвестиционных активов в отчетном периоде производилось согласно действующим положениям бухгалтерского учета и Учетной политике.

В составе долгосрочных кредитов банка учтена задолженность по невозобновляемым кредитным линиям на финансирование строительства от ПАО Сбербанк:

- 22.01.2024 г. Обществом заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на финансирование по проекту «Трехсекционный многоэтажный жилой дом со встроенной дошкольной образовательной организацией и встроенным офисным помещением (№ 5 по ПЗУ) – 5 этап строительства по адресу г. Екатеринбург, улица Походная-перулок Кирпичный – русло реки Патрушихи – улица Новострой» с ПАО Сбербанк на сумму – 1 232 191 тыс.руб. Денежные средства в рамках кредитной линии на конец 2025 г. привлечены в размере 1 146 570 тыс. руб. на срок по 25.06.2027 г. Остаток не выданной суммы на 31.12.2025 составил 85 621 тыс. руб.

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 098 731 1 056 926	1 285 610 843 601	272 404 67 183	(1 058 570) (868 979)	(199 489) -	1 398 686 1 098 731	
в том числе:								
Долгосрочные кредиты и займы	За 2025 г. За 2024 г. За 2025 г. За 2024 г.	1 098 731 1 056 926 - -	1 285 610 843 601 - -	272 404 67 183 - -	(1 058 570) (868 979) - -	(199 489) - - -	1 398 686 1 098 731 - -	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	69 983 1 855 459	458 686 84 602	1 532 -	(83 373) (1 870 078)	199 489 -	646 317 69 983	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	67 323 124 177	120 821 77 517	- -	(79 256) (134 371)	- -	108 888 67 323	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	48 081 -	- -	- -	- -	48 081 -	

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Расчеты по ДДУ	За 2025 г.	2 592	289 625	-	(2 521)	-	-	289 696
	За 2024 г.	985 385	2 511	-	(985 304)	-	-	2 592
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	57	-	1 532	(1 585)	-	199 489	199 493
	За 2024 г.	732 412	4 574	-	(736 929)	-	-	57
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	11	148	-	(11)	-	-	148
	За 2024 г.	13 485	-	-	(13 474)	-	-	11
Прочая	За 2025 г.	-	11	-	-	-	-	11
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 168 714	1 744 296	273 936	(1 141 943)	-	-	2 045 003
	За 2024 г.	2 912 385	928 203	67 183	(2 739 057)	-	X	1 168 714

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценок обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			признано	списано		На конец периода	
				погашено	как избыточная сумма		
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	243	45	-	-	288	
	За 2024 г.	289	(46)	-	-	243	
в том числе:							
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	243	45	-	-	288	
	За 2024 г.	289	(46)	-	-	243	

9. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Обязательства перед Должниками по Договорам участия в долевом строительстве: на 31.12.2025 составляют 526 840 тыс. руб., на 31.12.2024 составляют -475 134 тыс. руб. Обеспечения выданы под обязательства перед с ПАО Сбербанк по кредитным обязательствам.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Полученные - всего	-	-
Выданные - всего	3 325 989	3 325 989

10. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчетном периоде Обществом не признавались в составе расходов расходы по обычным видам деятельности в размере (289 647) тыс. руб., в том числе стоимость реализованной готовой продукции (135 199) тыс. руб., прямые затраты застройщика (154 448) тыс. руб. В 2024 году соответственно в составе расходов по обычным видам деятельности отражена стоимость реализованной готовой продукции 35 738 тыс. руб., прямые затраты застройщика (470 802) тыс. руб.

11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Обществом не привлекалась государственная помощь.

12. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Корректировок в связи с исправлением существенных ошибок прошлых лет, или связанных с изменением Учетной политики, не было.

Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствии ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г. на балансе Общества денежные эквиваленты отсутствуют. В составе денежных средств отражены средства на расчетном счете Общества. Денежные средства недоступны для использования на 31 декабря 2025 г. и 31.12.2024 г. на балансе у Общества отсутствуют. В 2025 году дивиденды Обществом не объявлялись и не выплачивались.

14. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», были выделены следующие связанные стороны:

№ п/п	Полное фирменное наименование организации или ФИО связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Дата наступления/прекращения основания
1.	Жабреева Людмила Александровна	Единоличный исполнительный орган - директор	Общества, %	02.07.2018/ -
2.	Жабреева Людмила Александровна	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%	50 %	21.06.2018/ -
3.	Торопова Ольга Петровна	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%	50 %	04.03.2021/ -

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «ПроектДевелопмент»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	ИНН	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
1.	ИП Жабреева Людмила Александровна		Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»	15.11.2019 / -
2.	ООО «ЕСЗМ»	6672251729	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %	12.11.2025/ -
3.	ООО «ФОРТИС Строй»	6671098838	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет	09.09.2019 / -

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	ИНН	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
			50%	
4.	ООО «Торгоблудование-Отрадная»	6658536962	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %	29.12.2021 / -
5.	ООО «ФОРТИС 1»	6678105731	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	21.09.2021 / -
6.	ООО «Фортис-СКОН »	6685188320	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %	23.06.2021 / -
7.	ООО «Фортис 2»	6671252092	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	08.12.2022 / -
8.	ООО «ФОРТИС МИП»	6670517074	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	21.06.2023 / -
9.	ООО «ФОРТИС Тактика 4»	6670519674	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	24.10.2023 / -
10.	ООО «СТРОЙ-К»	6670490714	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	01.06.2023 / -
11.	ООО«МСК ФОРТИС»	6685214837	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	31.10.2023 / -
12.	ООО «ФОРТИС ТАУЭР»	6670517081	Размер принадлежащей	01.09.2025 / -

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	ИНН	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
			Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	
13.	ООО «ФОРТИС Дунитовый»	6678138737	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	06.09.2024 / -
14.	ООО «ФОК ФОРТИС»	6658569742	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	15.01.2024 / -
15.	ООО «УКМ СтройИнвест»	6670488666	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	15.11.2019 / -
16.	ООО «КОНАН-ЕК»	6664086849	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	21.03.2024 / -
17.	ООО «ФОРТИС Строй 2»	6678130760	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	19.06.2023 / -
18.	ООО «ФОРТИС Жукова»	6683022858	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	25.07.2025 / -
19.	ООО «Специализированный недропользователь»	6678115440	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	18.10.2021 / 01.07.2025
20.	ООО «Башня Времени»	6685022243	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %.	08.02.2021 / 16.10.2025
21.	ООО «ФОРТИС 1.1»	6658544716	Размер принадлежащей	28.05.2021 / 06.05.2025

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	ИНН	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания
			Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	
22.	ООО «ФОРТИС 1.2»	6685220686	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	29.07.2024 / 18.07.2025
23.	ООО «ФОРТИС 1.3.»	6685220693	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100 %.	29.07.2024 / 23.12.2025

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным операциями со связанными сторонами:

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
Задолженность по займам, полученным от связанных сторон:		
ООО «Башня Времени»	0	74 429
Жабреева Людмила Александровна	8 820	8 820
Торопова Ольга Петровна		-
Задолженность по процентам:		
ООО «Башня Времени»	0	41 984
Жабреева Людмила Александровна	3 925	3 043
Торопова Ольга Петровна	196	62
Дебиторская задолженность по операциям, связанной с основной деятельностью:		
ООО «Башня Времени»	0	-
Жабреева Людмила Александровна	12 000	

Виды и объем операций со связанными сторонами:

Наименование	2025	2024
Текущие операции		
Объем выполненных работ (услуг) связанными сторонами		
ООО «Башня Времени»	18 948	97 076
Жабреева Людмила Александровна	12 000	
Финансовые операции		
Займы полученные		
ООО «Башня Времени»		145
Жабреева Людмила Александровна	0	-
Торопова Ольга Петровна		-
Проценты к уплате по займам полученным		
ООО «Башня Времени»	6 680	11 289
Жабреева Людмила Александровна	882	882
Торопова Ольга Петровна	133	825
Займы возвращенные		
Жабреева Людмила Александровна		-
Торопова Ольга Петровна		15 000
ООО «Башня Времени»		20 697

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Поступление денежных средств от связанных сторон ВСЕГО:	Текущие операции		Финансовые операции	
	2025	2024	2025	2024
ООО «Башня Времени»				145
Жабреева Людмила Александровна	-	-	-	145
Торопова Ольга Петровна	-	-	-	-
Платежи связанным сторонам ВСЕГО:	Текущие операции		Инвестиционные операции	
	2025	2024	2025	2024
	260	97 076		

ООО «Башина Времени»	260	97 076	-	-
Жабреева Людмила Александровна	-	-	-	-
Торопова Ольга Петровна	-	-	-	-

В течение 2025 года Общество включило в расходы вознаграждение основному управленческому персоналу в размере 547 тыс. руб.
Общее количество управленческого персонала 1 чел.
К управленческому персоналу относятся - Директор общества.
Вознаграждение управленческого персонала составило:

Вид	2025	2024
Заработная плата	420	420
Социальные налоги	127	127

15. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Условные активы и условные обязательства на 31.12.2025 г. у Общества отсутствуют.

16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

После 31 декабря 2025 факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, у Общества отсутствуют.

17. СОВМЕСТНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Совместная деятельность Обществом в 2025 году не велась.

18. ПРЕКРАЩАЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Прекращаемой деятельности у Общества в 2025 году не было.

В ближайшие 12 месяцев Общество планирует продолжать работать в штатном режиме. Ожидаемый финансовый результат в 2026 году планируется относительно стабильным.

22 февраля 2022 г. Президентом Российской Федерации был подписан Указ о признании Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств. Данное событие привело к увеличению экономической неопределенности в Российской Федерации, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала.

Общество не имеет валютных активов и обязательств; деятельность Общества не связана с экспортными и импортными операциями. Введение ограничительных мер со стороны иностранных государств, а также колебания курса рубля может повлечь увеличение стоимости строительства, однако руководство Общества оценивает вышеуказанное событие как несущественное влияющее на финансовые показатели, с учетом имеющихся внутренних резервов и дополнительных источников финансирования со стороны собственников и деловых партнеров.

Таким образом, основания для прекращения деятельности отсутствуют.

Директор
23 марта 2026

Жабреева Людмила Александровна

