

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «СЗ «Дом Учителя» за 2025 год.

### Раздел 1. Общие сведения

- 1.1 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Учителя» - компания с частной формой собственности. ООО «СЗ «Дом Учителя» зарегистрировано 25.08.2020г Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Пермскому краю.
- 1.2 Деятельность Общества осуществляется на основании Устава ООО «СЗ «Дом Учителя» от 20.08.2020г., утвержденного протоколом №1 общего собрания участников.
- 1.3 Юридический адрес: Пермский край, г. Пермь, ул. Екатерининская, д. 177а, офис 101/1 первый этаж.
- 1.4 Единоличным исполнительным органом ООО «СЗ «Дом Учителя» является Общество с ограниченной ответственностью «Уран».
- 1.5 Учредителями ООО «СЗ «Дом Учителя» являются:  
- Дёмкина Елена Николаевна – 90% уставного капитала;  
- Яцук Владимир Александрович – 10% уставного капитала.  
Уставный капитал составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей и полностью оплачен участниками Общества.
- 1.6 ООО «СЗ «Дом Учителя» создано с целью получения прибыли для осуществления следующих видов деятельности:  
- выполнение функций заказчика, застройщика при строительстве зданий и сооружений;  
- подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;  
- подготовка строительного участка;  
- сдача в наем имущества, в том числе недвижимого,  
и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством.

### Раздел 2. Сведения об учетной политике

Бухгалтерский учет ООО «СЗ «Дом Учителя» осуществляет Управляющая организация Общества путем двойной записи на счетах бухгалтерского учета, согласно рабочему плану счетов. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в рублях и копейках. Документирование имущества, обязательств и хозяйственных операций, ведение отчетности осуществляется на русском языке.

Форма бухгалтерского учета – автоматизированная, с применением программного продукта – 1С: Бухгалтерия строительной организации, редакция 3.1.

Учетная политика на 2025 год ООО «СЗ «Дом Учителя» сформирована с учетом требований Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 №106н (в ред. Приказов Минфина РФ от 11.03.2009 N 22н, от 25.10.2010 N 132н, от 08.11.2010 N 144н, от 27.04.2012 N 55н, от 18.12.2012 N 164н, от 06.04.2015 N 57н).

#### 2.1 Материально-производственные запасы

В части материально-производственных запасов (МПЗ) поясняем, что:  
- запасы, переданные в залог, отсутствуют у организации;

- оценка запасов определяется по фактической себестоимости;
- обесценение не проводилось.

В составе материально-производственных запасов числятся (строка 1210 Баланса) на 214 266 тыс. руб.:

- Расходы, связанные со проектом по адресу Пермь п-т Парковый, 24 – 171 617 тыс. руб.
- земельный участок по адресу г. Пермь, п-т Парковый, 24 с кадастровым №59:01:4410212:3988 – 42 649 тыс. руб.

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

В состав денежные средства, отраженных по строке 1250 Баланса включены:

- остаток денежных средств на расчетном счете – 14 тыс. руб.;
  - депозитные вклады в кредитные организации – 500 тыс. руб.
- Вид депозита «Индивидуальный», срок размещения до 12.01.2026 года.

## **2.3 Дебиторская и кредиторская задолженность**

В составе дебиторской задолженности в сумме 31 626 тыс. руб. числится (строка 1230 Баланса):

- авансы поставщикам и подрядчикам – 31 448 тыс. руб.;
- переплата по налогу на прибыль – 71 тыс. руб.;
- начисленные проценты по предоставленным займам – 107 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности в сумме 5 515 тыс. руб. числится (строка 1520 Баланса):

- текущая задолженность поставщика и подрядчикам – 5 434 тыс. руб.;
- налоги, взносы в бюджет – 81 тыс. руб. (текущие налоги за третий квартал)

## **2.4 Информация об оценочных значениях**

В отчетном периоде резерв по сомнительным долгам не создавался.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался.

Материально-производственных запасов, потерявших первоначальную стоимость нет.

ПО отношению к договору субаренды нежилого помещения №1-1 от 01.11.2024г. не применяется ФСБУ 25/2018, т.к. данный договор не может быть классифицирован как объект учета аренды в соответствии с п.5 ФСБУ 25/2018/ (п.п.4).

## **2.5 Заемные средства**

Долгосрочные обязательства по строке Баланса 1410 в сумме 169 561. В их составе числится займы от учредителей и полученный кредит банка в рамках кредитной линии, также начисленные по займам и кредиту проценты.

Сумма целевых займов и кредита на 31.12.2025г. составила 168 415 тыс. руб.

- ДЁМКИНА ЕЛЕНА НИКОЛАЕВНА - 607 тыс. руб.
  - Яцук Владимир Александрович - 177 тыс. руб.
  - ПАО АКБ "МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК" – 167 630тыс. руб.
- Срок возврата займов 30.12.2030 год, срок возврата кредита 05.06.2030 года.

Начисленные проценты по полученным займам в размере 1 146 тыс. руб.:

- ДЁМКИНА ЕЛЕНА НИКОЛАЕВНА - 21 тыс. руб.
- Яцук Владимир Александрович - 11 тыс. руб.
- ПАО АКБ "МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК" – 1 114 тыс. руб.

Доли учредителей находятся в залоге у ПАО АКБ "МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК" до погашения кредита и начисленных процентов.

## 2.6 Внеоборотные активы

Основные средства и капитальные вложения на 31.12.2025г. составляют 3 319 тыс. руб.:

- транспортные средства – 2 706 тыс. руб. (легковой автомобиль 1 шт);

- прочие транспортные средства – 504 тыс. руб.;

- оборудование для офиса – 109 тыс. руб. (кресло для руководителя)

По отношению к договорам аренды нежилого помещения №1 от 01.11.2024г. и аренды земельного участка б№ от 01.10.2025г. не применяется ФСБУ 25/2018, т.к. данный договор не может быть классифицирован как объект учета аренды в соответствии с п.5 ФСБУ 25/2018/ (п.п.4).

## 2.7 Финансовые вложения

В составе финансовых вложений по строкам 1170 Баланса составляет 4 643 тыс. руб.:

- предоставленный заём ООО «Группа Дипломат» – 4 643 тыс. руб.

Срок погашения предоставленного займа до 31.12.2030г.

## Раздел 3. Признание доходов и расходов

Выручка в отчетном году отсутствует.

Показатель «Выручка» отражен по строке 2110 «Отчета о финансовых результатах».

В коммерческие и управленческие расходы составили 181 тыс. руб. (оплата домена, проведение аудита, представительские расходы).

## Расшифровка показателей Отчета о прибылях и убытках за 2025 г.

Наименование показателя	Код	Сумма, тыс. руб.
Выручка, всего		
Себестоимость продаж, всего	2110	-
Коммерческие расходы	2120	-
Управленческие расходы	2210	-
Проценты к получению (проценты по вкладам по депозитам)	2220	181
Проценты к уплате (краткосрочный займ)	2320	881
Прочие расходы, всего	2340	2
- услуги банков		136
- компенсация затрат по гарантийным обязательствам	2350	41
		94

За 2025 года получена прибыль в размере 527 тыс. руб.

В июне 2025 года ООО «СЗ «Дом Учителя» начало строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по проспекту Парковый, 24 в Дзержинском районе г. Пермь. Срок строительства по разрешению на строительства и согласно проектной документации до 21.10.2030г. Таким образом, Общество намерено продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем и не имеет планов сокращения деятельности или ликвидации.

## Раздел 4. Прочие сведения

4.1 Операции в иностранной валюте не производились.

4.2 Последствий условных фактов хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями ПБУ 8/01 (условным фактом признается имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в

будущем существует неопределенность, то есть возникновение последствий зависит от того, произойдет ли в будущем одно или несколько неопределенных событий) – не имело место.

4.3 Прекращаемой деятельности в соответствии с требованиями ПБУ 16/02 не было.

4.4 Совместную деятельность в соответствии с требованиями ПБУ 20/03 ООО «СЗ «Дом Учителя» не ведет.

4.5 Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном году не имели места.

4.6. Забалансовые счета.

Учет денежных средств дольщиков, поступивших на счета эскроу, и зарегистрированные договоры долевого участия учитываются за балансом в разрезе каждого дольщика.

На 31.12.2025г поступило денежных средств дольщиков на эскроу-счета в сумме 207 818 тыс. руб.

На 31.12.2025г зарегистрировано договоров долевого участия на сумму 300 590 тыс. руб.

## **Раздел 5. Связанные стороны**

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности ООО «СЗ «Дом Учителя» производит операции с юридическим и физическим лицом, которые являются связанными сторонами. Согласно пункта 4 ПБУ 11/2008 под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность отчитывающейся организации или на деятельность которых способна оказывать влияние отчитывающаяся организация.

В 2025 года была сделка со связанным лицом ООО «УРАН» получение краткосрочного процентного займа в сумме 1 000 тыс.руб. Данный заем погашен через четыре дня, выплачены проценты за использование заемными денежными средства в размере 2 тыс. руб. ставка по начисленным процентам 21%.

Операции со связанными лицами в 2025 году:

- выданные и полученные займы организаций, входящих в группу компаний;
- услуги единоличного исполнительного органа;
- аренда нежилого помещения.

## **Раздел 6. Система внутреннего контроля и управление рисками**

Функционирование системы внутреннего контроля и управления рисками (далее — СВКиУР) в ООО «СЗ «Дом Учителя» осуществляется на основе Приказа от 27.12.2024г №6/УП «Об утверждении положения о внутреннем контроле ООО «СЗ «Дом Учителя».

В соответствии с Приказом, в процессах управления рисками и внутреннего контроля задействованы: руководитель, заместитель директора по строительству, начальник финансово-экономической службы, главный бухгалтер, сотрудники службы заказчика управляющей организации ООО «УРАН»

Система внутреннего контроля ООО «СЗ «Дом Учителя» обеспечивает точность и полноту документации бухгалтерского учета; соблюдение требований законодательства; своевременность подготовки достоверной бухгалтерской отчетности; предотвращение ошибок и искажений;

исполнение приказов и распоряжений руководителя учреждения; выполнение планов финансово-хозяйственной деятельности учреждения; сохранность имущества учреждения.

## Раздел 7. Управление рисками

### 7.1. Финансовые риски:

Риск ухудшения финансового состояния банков страны вследствие мирового финансового кризиса. Организация держит свои денежные средства в банках подконтрольные государству.

Риски отмены программ господдержки, льготных ипотек, что приведет к спаду потребительского спроса на квартиры в новостройках.

### 7.2. Риски, связанные с привлечением заемного капитала.

Данный риск у общества возможен, общество выбирает банки для проектного финансирования с пониженной процентной ставкой и на наиболее выгодных условиях для общества.

### 7.3. Страховые и региональные риски.

Риск политической и экономической нестабильности в стране; военные конфликты, введение чрезвычайного положения, проведение забастовок; стихийные бедствия и прекращение транспортного сообщения. Данные риски не поддается влиянию со стороны организации.

### 7.4. Отраслевые риски

Повышение цен на стройматериалы отразится на организации уменьшением чистой прибыли.

7.5. Риски, связанные с инфляцией, окажут влияние на финансово-экономические показатели Общества как положительно, так и отрицательно.

### 7.6. Политические риски

Риски приостановления деятельности, наложения штрафных санкций.

## Раздел 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствовали.

Директор управляющей организации  
В.А. Яцук

03.03.2026г.



Яцук В. А.

