

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «КМППроджект-Данилиха»

**Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества
за 2025 года.**

1. Общая информация

1.1. Общие сведения.

Полное фирменное наименование юридического лица: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМППроджект-Данилиха».**

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: **ООО СЗ «КМП-Данилиха».**

Адрес (место нахождения) юридического лица: 127106, г. Москва, ул. Гостиничная, дом 5.

Дата государственной регистрации юридического лица: 12 марта 2014 г.

ОГРН 1147746263290

ИНН 7715995163

КПП 771501001

Основной вид деятельности Общества – капиталовложения в собственность, подготовка к продаже и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 71.12).

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 – сотрудников в штате Общества нет.

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств, а также дочерних и зависимых обществ.

Единица измерения данных, приводимых в настоящих Пояснениях – тыс. руб.

1.2. Сведения об участниках Общества и уставном капитале

Участниками Общества и конечными бенефициарами являются:

• Левитин Дмитрий Львович (ИНН 771400445730) – участник ООО СЗ «КМП-Данилиха» (владение 55 % долей в уставном капитале Общества), Генеральный директор ООО СЗ «КМП-Пермь» - Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха». Не является работником ООО СЗ «КМП-Данилиха».

• Зубков Юрий Васильевич (ИНН 771534227204) – участник ООО СЗ «КМП-Данилиха» (владение 45% долей в уставном капитале Общества). Не является работником ООО СЗ «КМП-Данилиха».

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 66 132 тыс. рублей, оплачен полностью.

1.3. Информация об органах управления Общества

Органами управления Общества являются:

• Общее собрание участников Общества – высший орган управления.

• Исполнение обязанностей единоличного исполнительного органа Общества и функции управления Обществом переданы Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМППроджект-Пермь» по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 04 августа 2015г. (в редакции Дополнительного соглашения № 6 от 26.07.2021 г. и Дополнительного соглашения № 9 от 10.06.2024 г.).

2. Информация об основных положениях учетной политики

2.1. Основа составления

При ведении бухгалтерского учета и формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество руководствуется правилами и нормами, закрепленными установленными Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской

Федерации, утвержденным Приказом МФ РФ от 29.07.1998 №34н, положениями по бухгалтерскому учету и иными нормативными правовыми актами Правительства РФ и МФ РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и формирования отчетности в РФ. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована в соответствии с федеральными стандартами РФ.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской (финансовой) компьютерной программы «1С: Предприятие. Упрощенная система налогообложения».

2.1.1. Организация учетной работы.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета возложена на Генерального директора ООО СЗ «КМП-Пермь» - Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха».

Ведение Бухгалтерского учета и составление бухгалтерской и налоговой отчетности осуществляется главным бухгалтером ООО СЗ «КМП-Пермь» - Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха».

Бухгалтерский учет организован на основании Учетной политики Общества, утвержденной приказом по организации №55/Д от 30.12.2020г., а также изменений, внесенных в Учетную политику Общества на основании приказа № 65-у/Д от 25.12.2021 г., № 07/Д от 25.12.2024 г.

2.1.2. Критерии существенности информации.

Общество определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетностью.

Количественный критерий: Общим уровнем существенности признается величина, составляющая 5% от прибыли до налогообложения. Если прибыль является нестабильной или отрицательной, в качестве базового показателя применяется 1% от выручки.

Качественный критерий: независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения Общества. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: исправление ошибок, связанных с переоценкой запасов, операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности Общества.

Существенных последствий изменения учетной политики, требующих ретроспективного пересчета показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 г., не возникло.

2.1.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основании допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации, или существенного сокращения деятельности, а, следовательно, все обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.

Руководство Общества считает, что продолжение подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности на основании вышеуказанного допущения является правоммерным.

2.2. Проведение инвентаризации

Инвентаризация активов и обязательств проведена на основании Приказа № 10/Д от 11.12.2025 г.

В целях обеспечения контроля за сохранностью имущества Общества, а также достоверности бухгалтерского учета и отчетности перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится инвентаризация активов и обязательств в следующие сроки:

- Основных средств – не реже одного раза в год, по состоянию на 31 декабря;
- Товарно-материальных ценностей не реже одного раза в год, по состоянию на 31 декабря;
- Финансовых вложений – не реже одного раза в год, по состоянию на 31 декабря;
- Денежных средств на расчетных счетах – по состоянию на 31 декабря;
- Дебиторской и кредиторской задолженности – не реже одного раза в год, по состоянию на 31 декабря.

2.3. Основные средства

В составе основных средств отражены объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости (п. 13 ФСБУ 6/2020). Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Проверка на обесценение не производится (п. 2 ФСБУ 6/2020).

Переоценка основных средств не производилась.

Начисление амортизации по основным средствам в бухгалтерском учете осуществляется линейным способом. В целях налогового учета амортизация не начисляется (ст. 346.16 НК РФ).

Активы, соответствующие определению основного средства, но стоимостью не более 100000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы» и списываются в бухгалтерском учете на расходы единовременно после их ввода в эксплуатацию.

Изменения стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации в 2025 г. и 2024 г. отсутствовали.

2.4. Капитальные вложения

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, Общество признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

Стоимость капитальных вложений распределяется между используемой и незавершенной частями пропорционально физическому показателю, характерному для данного объекта (для здания - площадь; для системы, состоящей из ряда однородных элементов, - количество таких элементов и т.д.).

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта капитальных вложений, затрат на его выбытие и поступлениями от выбытия этого объекта, признается прочим доходом или прочим расходом периода, в котором списываются такие капитальные вложения.

2.5. Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости.

Признаки обесценения Запасов на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. отсутствовали, резерв под обесценение материальных ценностей не создавался.

Учет давальческих материалов ведется на субсчете 10-07 «Материалы, переданные в переработку на сторону» по фактической себестоимости.

Не чаще одного раза в месяц между подрядчиком и Обществом подписывается Акт переработки давальческих материалов.

2.6. Порядок признания выручки и прочих доходов Общества

Доходом ООО СЗ «КМП-Данилиха» от основного вида деятельности Общество признает выручку от реализации объектов долевого строительства с использованием метода начисления.

Определение выручки от реализации производится по факту исполнения обязательств Общества по ДДУ перед участниками долевого строительства.

В составе прочих доходов Общество учитывает:

- выручка от оказания прочих услуг;
- проценты по депозитам;
- проценты по выданным займам;
- списание просроченной кредиторской задолженности;
- прочие доходы.

2.7. Порядок признания расходов по обычным видам деятельности и прочих расходов

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (п. 6 ПБУ 10/99).

Расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Все расходы, связанные со строительством объектов долевого строительства, до получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, учитываются по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Управленческие расходы (строка 2220) – это затраты на управление организацией, которые необходимы для функционирования Общества. К ним относятся:

- амортизация основных средств, используемых для административных целей;
- коммунальные услуги;
- взносы на капитальный ремонт;
- почтовые расходы;
- прочие управленческие расходы.

В составе прочих расходов Общество учитывает:

- выбытие основных средств;
- штрафы, пени, неустойки признанные;
- резервы образованные;
- прочие налоги, сборы, платежи;
- услуги банков;
- расходы по результатам инвентаризации;
- прочие расходы.

2.8. Оценочные обязательства

В целях полного учета затрат по объекту долевого строительства, производимых после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Общество признает оценочные обязательства по расчетам с контрагентами по действующим договорам по выполненным, но не сданным работам.

2.9. Дебиторская задолженность. Резерв по сомнительным долгам.

Дебиторская задолженность относится к краткосрочной, если срок её обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности учитываются авансы, выданные контрагентам по строительству объекта долевого строительства (строка 1190).

В составе краткосрочной дебиторской задолженности учитывается дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками, по расчетам с разными дебиторами и кредиторами, расчеты по единому налоговому счету.

Резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия таковых.

2.10. Обязательства (кредиторская задолженность)

Кредиторская задолженность относится к краткосрочной, если срок её обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности учитываются долгосрочные займы и проценты по ним.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности учитываются кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками, по расчетам с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочные займы, расчеты по налогам и сборам.

2.11. События после отчетной даты

Событие после отчетной даты признается существенным, если без знания о нем пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Общества.

Последствия события после отчетной даты отражаются в бухгалтерской отчетности путем уточнения данных о соответствующих активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах Общества, либо путем раскрытия соответствующей информации. Уровень существенности

устанавливается в размере 5% для соответствующих показателей бухгалтерской отчетности, требующих уточнения или соответствующего раскрытия.

Уточнение данных бухгалтерской (финансовой) отчетности имеет место в случаях, когда возникает событие после отчетной даты, подтверждающее существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность.

Событие после отчетной даты, свидетельствующее о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество ведет свою деятельность, раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах с учетом оценки последствий такого события. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства (строка 1150 Баланса)

3.1.1. Наличие и движение основных средств (строка 1150 Баланса)

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация и обесценение	Поступило	Выбыло объектов		Амортизации	Обесценение	Переоценка		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация и обесценение			Первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация и обесценение		
Здания (нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Пермь, ул. Кронштадтская, д. 47, н.п. 2-3, кадастровый номер 59:01:4410223:2390)	за 2025г.	6 903	(1534)	-	-	-	(230)	-	-	-	6 903	(1 764)
	за 2024г.	6 903	(1304)	-	-	-	(230)	-	-	-	6 903	(1534)

3.1.2. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) (строка 1150 Баланса)

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств	
Капитальные вложения на создание основных средств- всего	За 2025г.	147 894	220 933	(80 862)	-	287 964
	За 2024г.	309 720	30808	(192 634)	-	147 894
В том числе:	За 2025г.	-	-	-	-	-
МКД, г. Пермь, ул. Байкальская, д. 29	За 2024г.	183 549	7 269	(190 818)	-	-
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Пермь, Ул. Норильская, 2аа (№ 59:01:4410761:4420)	За 2025г.	49 073	-	-	-	49 073
	За 2024г.	49 073	-	-	-	49 073
Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Норильская, 2аа (№ 59:01:4410761:4569)	За 2025г.	12 090	-	-	-	12 090
	За 2024г.	12 090	-	-	-	12090
Незавершенное строительство объекта долевого строительства ЖК «Цветы Прикамья на Подгорной», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61	За 2025г.	-	204 205	-	-	204 205
	За 2024г.	-	-	-	-	-
Дом жилой 116,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, 61 (№ 59:01:4410507:24)	За 2025г.	-	-	-	-	-
	За 2024г.	1 000	-	(1000)	-	-
Дом жилой 15,7 кв. м, расположенный по адресу: Пермь, ул. Подгорная, 61 (№ 59:01:4410507:23)	За 2025г.	-	-	-	-	-
	За 2024г.	240	-	(240)	-	-
Дом жилой 39,3 кв. м, расположенный по	За 2025 г.	-	-	-	-	-

адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, 61а (№ 59:01:4410507:25)	За 2024 г.	576	-	(576)	-	-
Земельный участок 2027 кв.м, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61 (№ 59:01:4410507:176)	За 2025 г.	53 818	-	(53 818)	-	-
	За 2024 г.	53 818	-	-	-	53 818
Земельный участок 237 кв. м, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61 (№ 59:01:4410507:177)	За 2025 г.	7 182	-	(7 182)	-	-
	За 2024 г.	7 182	-	-	-	7 182
МКД, г. Пермь, Норильская, 2аа (затраты на проект до формирования объекта незавершенного строительства)	За 2025 г.	13 867	8 730	-	-	22 597
	За 2024 г.	1 941	11 926	-	-	13 867
МКД, г. Пермь, ул. Подгорная, 61 (затраты на проект до формирования объекта незавершенного строительства)	За 2025 г.	11 864	7 998	(19 862)	-	-
	За 2024 г.	251	11 613	-	-	11 964

В связи с получением Разрешения на строительство № 59-01-41-2025 от 28.03.2025 г. Жилого комплекса «Цветы Прикамья на Подгорной», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61, - сформирован объект незавершенного строительства, затраты на создание которого на 31.12.2025 г. составили 204 205 тыс. руб., в том числе: затраты, произведенные Обществом до получения Разрешения на строительство в сумме 80 862 тыс. руб., - а именно: на приобретение земельного участка площадью 2027 кв. м стоимостью 53 818 тыс. руб. (расположен по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61); земельного участка площадью 237 кв. м стоимостью 7 182 тыс. руб. (расположен по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61), затраты на проектно-изыскательские работы, экспертизу проектной документации, подготовку строительной площадки, а также затраты на оплату услуг технического заказчика и выполнение функций единоличного исполнительного органа Общества в общей сумме 19 862 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. затраты на строительство ЖК «Цветы Прикамья на Норильской», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Норильская, д.2аа, - составили 83 760 тыс. руб., в том числе: 49 073 тыс. руб. – стоимость земельного участка 3068 кв. м (расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Норильская, 2аа); 12 090 тыс. руб. – стоимость объекта незавершенного строительства (расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Норильская, 2аа); 22 597 тыс. руб. – проектные и подготовительные работы, платежи по договорам технологического присоединения Объекта к сетям инженерной инфраструктуры.

3.2. Финансовые вложения (строка Баланса 1170)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	20 377	-	6 689	-	-	-	(27 065)	-	-
	За 2024 г.	-	-	20 377	-	-	-	-	20 377	-
в том числе: - выданные процентные займы	За 2025 г.	20 377	-	6 689	-	-	-	(27 065)	-	-
	За 2024 г.	-	-	20 377	-	-	-	-	20 377	-

В 2024 г. Обществом был предоставлен долгосрочный заем ООО СЗ «КМП-Пермь» по Договору № 1907/КМПД процентного целевого займа от 19.07.2024 г. на общую сумму 20 377 тыс. руб. Срок погашения займа – 31.12.2026 г., процентная ставка – 16% годовых.

В 2025 г. Обществом был предоставлен заем несколькими траншами на общую сумму 6 689 тыс. руб. по Договору № 1907/КМПД процентного целевого займа от 19.07.2024 г. ООО СЗ «КМП-Пермь», что отражено в Отчете о движении денежных средств за 2025 г. по строке 4223.

В связи с наступлением 31.12.2026 г. (срок 12 месяцев после отчетной даты) срока погашения займа по Договору № 1907/КМПД процентного целевого займа от 19.07.2024 г., долгосрочный заем переклассифицирован в краткосрочный заем. По состоянию на 31.12.2025 г. общая сумма займа

27 065 тыс. руб. по Договору № 1907/КМПД процентного целевого займа от 19.07.2024 г. отражена по строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)».

3.3. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Баланса)

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления				
Прочие внеоборотные активы	За 2025г.	28 130	-	15 662	-	(7 494)	-	36 298	-
	За 2024г.	8 633	-	22 455	-	(2 959)	-	28 130	-
- расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	За 2025г.	28 130	-	15 662	-	(7 494)	-	36 298	-
	За 2024г.	8 633	-	22 455	-	(2 959)	-	28 130	-

В прочих внеоборотных активах отражены авансы и предоплаты подрядчикам за работы и услуги, связанные со строительством ЖК «Цветы Прикамья на Подгорной», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61, - и подготовительным работам и технологическому присоединению к сетям инженерной инфраструктуры ЖК «Цветы Прикамья на Норильской», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Норильская, 2 аа.

3.4. Запасы (строка 1210 Баланса)

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	25 441	(19 386)	-	-	X	X	6 055	-
	За 2024 г.	-	-	190 818	(190 818)	-	-	X	X	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	25 441	(19 386)	-	-	-	-	6 055	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- готовая продукция	За 2024 г.	-	-	190 818	(190 818)	-	-	-	-	-	-

На 31.12.2025 г. в составе запасов (строка 1210 Баланса) учтены давальческие материалы по фактической себестоимости на общую сумму 6 055 тыс. руб., переданные генподрядчику ООО «ЭТАЛОН-СТРОЙ» на строительство Жилого комплекса «Цветы Прикамья на Подгорной», согласно Договору подряда № П61ГП от 15 мая 2025 г. Не чаще одного раза в месяц подрядчик представляет Обществу Акт переработки давальческих материалов, после проверки и утверждения которого Обществом, в бухгалтерском учете производится списание давальческих материалов по фактической себестоимости на затраты по объекту строительства Жилой комплекс «Цветы Прикамья на Подгорной» (расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61).

3.5. Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса)

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления				
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025г.	1 816	-	3 856	-	(1 022)	-	4 649	-
	За 2024г.	502	-	1 612	-	(298)	-	1 816	-
в том числе: - расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025г.	-	-	300	-	-	-	300	-
	За 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025г.	1 784	-	3 555	-	(992)	-	4 347	-
	За 2024г.	404	-	1 612	-	(232)	-	1 784	-
- расчеты по ЕНС	За 2025г.	32	-	-	-	(30)	-	2	-
	За 2024г.	98	-	-	-	(66)	-	32	-

По состоянию на 31.12.2025 г. из общей суммы краткосрочной дебиторской задолженности в сумме 4649 тыс. руб., 3 789 тыс. руб. приходится на дебиторскую задолженность ООО СЗ «КМП-Пермь» перед Обществом по начисленным процентам по Договору № 1907/КМПД процентного целевого займа от 19.07.2024 г. Согласно Дополнительному соглашению от 28.12.2024 г. к Договору № 1907/КМПД процентного целевого займа от 19.07.2024 г. проценты за пользование денежными средствами (займом), начисляемые с 01.01.2025г., должны будут выплачены Обществу ООО СЗ «КМП-Пермь» на банковский счет за фактическое использование займа единовременно в дату полного погашения Займа, но не позднее 31 декабря 2026 г.

За 2025 г. и 2024 г. у Общества отсутствовали следующие операции с дебиторской и кредиторской задолженностью:

- списание на финансовый результат;
- восстановление резерва;
- перевод задолженности из долгосрочной в краткосрочную;
- перевод задолженности из кредиторской в дебиторскую.

Просроченная дебиторская задолженность в 2025 г. и в 2024 г. у Общества отсутствует.

3.6. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (строка 1240 Баланса)

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная коррективировка	Поступило	выбыло (погашено)		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная коррективировка
					первоначальная стоимость	накопленная коррективировка				
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	27 065	27 065	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: - выданные процентные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	27 065	27 065	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В связи с наступлением срока погашения займа по Договору № 1907/КМПД процентного целевого займа от 19.07.2024 г. 31.12.2026 г. (срок 12 месяцев после отчетной даты), долгосрочный заем переклассифицирован в краткосрочный заем. По состоянию на 31.12.2025 г. общая сумма займа 27 065 тыс. руб. по Договору № 1907/КМПД процентного целевого займа от 19.07.2024 г. отражена по строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)».

3.7. Денежные средства (строка 1250 Баланса)

Показатели	тыс. руб.			
	Остаток на 01.01.2025 г.	Обороты по дебету	Обороты по кредиту	Остаток на 31.12.2025 г.
Денежные средства на расчетных счетах	61	1 460 567	1 460 582	47
Депозиты размещенные	107 150	1 304 840	1 410 490	1 500
Итого:	107 211	2 765 407	2 871 072	1 547

3.8. Уставный капитал (строка 1310 Баланса)

№ п/п	Участник Общества	Размер доли в уставном капитале Общества, %	Номинальная стоимость доли в уставном капитале Общества, руб.
1	Левитин Дмитрий Львович	55	36 372 746
2	Зубков Юрий Васильевич	45	29 759 519
Итого	х	100	66 132 265

3.9. Нераспределенная прибыль (строка 1370 Баланса)

Показатели	Остаток на 31.12.2024 г.	Увеличение (чистая прибыль)	Использование (дивиденды)	Остаток на 31.12.2025 г.
Нераспределенная прибыль	242 739	20 863	-	263 602

В 2025 г. дивиденды не выплачивались.

3.10. Долгосрочные обязательства (строка 1410 Баланса)

							тыс. руб
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	Переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства, - всего	За 2025г.	-	29 666	-	-	-	29 666
	За 2024г.	-	-	-	-	-	-
В т.ч. - долгосрочные займы	За 2025г.	-	29 560	-	-	-	29 560
	За 2024г.	-	-	-	-	-	-
- проценты по кредитам и займам	За 2025г.	-	106	-	-	-	106
	За 2024г.	-	-	-	-	-	-

В 2025 г. Обществом были привлечены заемные средства в сумме 29 560 тыс. руб. по Договору № 2807/КМПД целевого процентного займа от 28.07.2025 г. с гражданином Российской Федерации Левитиным Дмитрием Львовичем для финансирования строительства объекта Жилой комплекс «Цветы Прикамья на Подгорной», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61. Заем предоставлен на срок до 31.12.2027 года, процентная ставка 18% годовых. В случае уменьшения ключевой ставки ЦБ РФ ставка по Договору № 2807/КМПД целевого процентного

займа от 28.07.2025 г. устанавливается на уровне уменьшенной ключевой ставки ЦБ РФ с соответствующей даты.

Проценты, начисленные за пользование займом в 2025 г., составили 106 тыс. руб.

3.11. Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса)

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	Переклассифицировано	
Краткосрочная кредиторская задолженность, - всего	За 2025г.	1 925	93 116		(85 723)	-	9 318
	За 2024г.	59 477	1 931	173	(59 656)	-	1 925
в том числе: - расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025г.	1 475	93 044	-	(85 465)	-	9 055
	За 2024г.	9 378	1 409	-	(9 311)	-	1 475
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025г.	-	19	-		-	19
	За 2024г.	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и сборам	За 2025г.	450	23	-	(258)	-	215
	За 2024г.	153	372	-	(75)	-	450
- кредиты	За 2025г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024г.	-	-	-	-	-	-
- краткосрочные займы	за январь-сентябрь 2025г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024г.	49 947	150	173	(50 270)	-	-
- расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025г.	-	30	-	-	-	30
	За 2024г.	-	-	-	-	-	-

Просроченная кредиторская задолженность в 2025 г. и в 2024 г. у Общества отсутствует.

3.12. Оценочные обязательства

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	7 050	6 420	630	-

3.13. Выручка (строка 2110 ОФР)

За 2025 г. выручка от основного вида деятельности у Общества отсутствует, т.к. объект долевого строительства Жилой комплекс «Цветы Прикамья на Подгорной», расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61, - находится в процессе строительства (Разрешение на строительство № 59-01-41-2025 от 28.03.2025 г. выдано Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края).

3.14. Затраты по элементам

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025г.	За 2024г.
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	(230)	(230)

Прочие затраты	(904)	(1 463)
Итого по элементам	(1 134)	(1 693)
Изменение остатков (прирос [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	(8 825)
Итого расходы по обычным видам деятельности	(1 134)	(10 518)

3.15. Проценты к получению (строка 2320 ОФР)

№	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	Проценты к получению	22 637	19 457

3.16. Прочие доходы (строки 2340 ОФР)

тыс. руб.

№	Прочие доходы	За 2025 г.	За 2024 г.
1	Реализация прочих услуг	599	-
2	Восстановление резерва	-	630
3	Прочие доходы	85	1431
	Итого	684	2 061

3.17. Прочие расходы (строка 2350 ОФР)

тыс. руб.

№	Прочие расходы	За 2025 г.	За 2024 г.
1	Расходы на услуги банков	(28)	(24)
2	Прочие расходы	(88)	(64)
	Итого	(116)	(88)

3.18. Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности (строка 2300 ОФР)

Прибыль Общества за 2025 г. до налогообложения составила 22 071 тыс. руб., из которых:

- 1 208 тыс. руб. направлено на уплату налога при применении УСН;
- 20 863 тыс. руб. - нераспределенная прибыль, остающаяся в распоряжении Общества.

Нераспределенная прибыль Общества (нарастающим итогом) по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 263 602 тыс. руб., что отражено в Бухгалтерском балансе на 31.12.2025 г. по строке 1370.

Прибыль Общества за 2024 г. составила 79 208 тыс. руб. из которых:

- 5 335 тыс. руб. направлено на уплату налога при применении УСН;
- 73 873 тыс. руб. - нераспределенная прибыль, остающаяся в распоряжении Общества.

3.19. Налог при упрощенной системе налогообложения (строка 2410 ОФР)

тыс. руб.

Расчет УСН	За 2025 г.	За 2024 г.
1. Налоговая база (стр.1.1 - стр.1.2 - стр.1.3)	20 126	88 920
1.1. Доходы, учитываемые при исчислении налоговой базы	20 126	88 920
1.2. Расходы, учитываемые при исчислении налоговой базы	-	-
1.3. Убытки прошлых периодов, перенесенные на текущий период	-	-
2. Налоговая ставка	6%	6%
3. Сумма налога, исчисленная за отчетный период (стр.1.1 * 6% / 100)	1 208	5 335

4. Прочие сведения

4.1. Непрерывность деятельности Общества

В 2025 г. на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс

факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Поскольку текущая экономическая ситуация в стране является недостаточно стабильной и может быстро измениться как в лучшую, так и худшую сторону, мы не можем надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество.

При этом мы отмечаем, что с учетом отсутствия у Общества валютных рисков, минимальной кредиторской задолженностью Общества перед подрядчиками, с учетом наличия гарантированных источников финансирования реализуемых инвестиционных проектов за счет собственных средств Общества и целевых денежных займов от участников Общества, уровень негативного воздействия возможного ухудшения экономической ситуации в стране на финансовое положение Общества в краткосрочной и среднесрочной перспективе оцениваем как умеренный.

По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

4.2. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМП-Данилиха» по состоянию на 31 декабря 2025 г. являлись:

4.2.1. Юридические лица:

ООО СЗ «КМП-Пермь» - исполнение обязанностей единоличного исполнительного органа ООО СЗ «КМП-Пермь» и функции управления ООО СЗ «КМП-Данилиха» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 04.08.2015г. (в редакции Дополнительного соглашения № 6 от 26.07.2021 г. и Дополнительного соглашения № 9 от 10.06.2024 г.).

4.2.2. Физические лица:

- Левитин Дмитрий Львович – участник ООО СЗ «КМП-Данилиха» (владение 55 % долей в уставном капитале Общества), Генеральный директор ООО СЗ «КМП-Пермь» - Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха». Не является работником ООО СЗ «КМП-Данилиха»;

- Зубков Юрий Васильевич – участник ООО СЗ «КМП-Данилиха» (владение 45 % долей в уставном капитале Общества). Не является работником ООО СЗ «КМП-Данилиха». ИП Зубков Юрий Васильевич является исполнителем услуг в интересах Общества по Договору № Н2А/ТЗ на выполнение функций технического агента от 01.02.2023 г. и по Договору № П61/ТЗ на выполнение функций технического агента от 01.02.2024 г., а также являлся исполнителем услуг в интересах Общества по Договору № Б29/ТЗ на выполнение функций технического агента от 08.11.2021 г.

Между ООО СЗ «КМП-Данилиха» и связанной стороной ООО СЗ «КМП-Пермь» был заключен Договору № 1907/КМПД процентного целевого займа от 19 июля 2024 г. на общую сумму 30 000 тыс. руб. под 16% годовых на срок до 31.12.2026 в денежной форме. Заем предоставляется ООО СЗ «КМП-Пермь» отдельными траншами для финансирования проектирования и строительства объекта: Жилой комплекс «Цветы Прикамья», - расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Норильская, 4аа. Заемщик ООО СЗ «КМП-Пермь» обязано возвратить Обществу, полученные от него заемные средства и проценты за пользование займом в срок не позднее 31 декабря 2026 г.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. по Договору № 1907/КМПД процентного целевого займа от 19 июля 2024 г. Обществом был предоставлен заем связанной стороне - ООО СЗ «КМП-Пермь», на общую сумму 27 065 291 (Двадцать семь миллионов шестьдесят пять тысяч двести девяносто

один) руб. 65 коп., что отражено в Бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025 г. по строке 1240 и в Отчете о движении денежных средств за январь-декабрь 2025 г. по строке 4223.

Между ООО СЗ «КМП-Данилиха» и связанной стороной - гражданином Российской Федерации Левитиным Дмитрием Львовичем, был заключен Договору № 2807/КМПД целевого процентного займа от 28.07.2025 г. на срок до 31.12.2027 года под 18% годовых (или ключевая ставка при ее снижении) в денежной форме для финансирования строительства объекта Жилой комплекс «Цветы Прикамья на Подгорной», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Подгорная, з/у 61. Заемщик ООО СЗ «КМП-Данилиха» обязано возвратить Левитину Д.Л., полученные от него заемные средства и проценты за пользование займом в срок не позднее 31 августа 2027 г.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. по Договору № 2807/КМПД процентного целевого займа от 28 июля 2025 г. Обществу был предоставлен заем связанной стороной – Левитиным Д.Л., на общую сумму 29 665 787 (Двадцать девять миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч семьсот восемьдесят семь) руб. 40 коп. (включая проценты по займу в сумме 105 787, 40 руб.), что отражено в Бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025 г. по строке 1410 и в Отчете о движении денежных средств за январь-декабрь 2025 г. по строке 4311.

Информация по операциям со связанными сторонами также раскрыта в пункте 4.2.4 Закупки у связанных сторон.

4.2.3. Продажи связанным сторонам.

Выручка Общества от продаж товаров и оказания услуг связанным сторонам отсутствует.

4.2.4. Закупки у связанных сторон:

тыс. руб.								
Контрагенты	Начальное сальдо		Оборот Дт	Оплачено	Оборот Кт	Возмездное оказание услуг единоличного исполнительного органа	Конечное сальдо	
	Дт	Кт					Дт	Кт
Договоры								
Период								
ООО СЗ «КМП-ПЕРМЬ»	-	570	24 610	23 645	25 040	25 040	-	1000
Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 04.08.2015	-	-	24 610	23 645	25 040	25 040	-	
Обороты за 2025 г.	-	-	11 000	11 000	12 000	12 000	-	1000
Обороты за 2024 г.	-	570	13 610	12 645	13 040	13 040	-	-
Итого	-	570	24 610	23 645	25 040	25 040	-	1000

Тыс. руб.

Контрагенты	Начальное сальдо		Оборот Дт	Оплачено	Оборот Кт	Оказывает комплексные услуги по выполнению функций агента по техническому контролю (надзору) и организации строительства	Конечное сальдо	
	Дт	Кт					Дт	Кт
Договоры								
Период								
ИП Зубков Юрий Васильевич	-	260	12 364	12 364	12 304	12 304	-	200
Договор № Б29/ТЗ от 08.11.2021	-	-	897	897	897	897	-	-
Обороты за 2025 г.	-	-	-	-	-	897	-	-
Обороты за 2024 г.	-	-	897	897	897	897	-	-
Договор № Н2А/ТЗ от 01.02.2023	-	120	1 539	1 539	1 479	1 479	-	60
Обороты за 2025 г.	-	60	180	180	120	120	-	-
Обороты за 2024 г.	-	60	1 359	1 359	1 359	1 359	-	60
Договор № П61/ТЗ от 01.02.2024	-	140	9 928	9 928	9 928	9 928	-	140
Обороты за 2025 г.	-	140	8 528	8 528	8 388	8 388	-	-
Обороты за 2024 г.	-	-	1 400	1 400	1 540	1 540	-	140
Итого	-	260	12 364	12 364	12 304	12 304	-	200

Все расчеты со связанными сторонами осуществляются Обществом в денежной форме.

4.3. События после отчетной даты

На момент подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности не выявлено существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

«04» марта 2026 года

Генеральный директор ООО СЗ «КМП-Пермь» -
Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха»



Д.Л. Левитин