

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Павлово парк»

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2025 год

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1 Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Павлово парк»

1.2. Сокращенное наименование – ООО «СЗ «Павлово парк».

1.3. Юридический адрес – 142700, Московская область, г. о. Ленинский, г. Видное, ул. Заводская, д. 2А, помещение 1/4, эт. 4, пом. 163.

1.4. ИНН организации 5003152265; КПП 500301001

ОГРН 1225000080799 , Дата государственной регистрации – 28.07.2022г.;

Основной вид деятельности (ОКВЭД) -71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, состоит членом Ассоциации строителей «Региональное объединение строителей Московской области», регистрационный номер 5003152265-20250707-1136 от 07.07.2025 г.

1.5. Численность сотрудников, по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 2 человека.

1.6. Обособленных подразделений не зарегистрировано.

1.7. Уставный капитал составляет 10 000 руб. Участниками являются:

– Д. А. Усманов с долей 45 процентов;

– А. С. Федяев с долей 55 процентов;

1.8. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

– строительство жилых и нежилых зданий.

1.9. Компания подлежит обязательному аудиту согласно п 4. Закона №214-ФЗ.

За отчетный 2025 год аудитором Общества утверждена аудиторская фирма ООО "АФ КПЦ". Договор заключен на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год №511-26(А) от 12.02.26 г.

Применимые нормы: ч.3 ст.13 и ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", в соответствии с которыми, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется за отчетный год).

Форма пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах определена на основании образца, приведенного в Приложении N 8 к ФСБУ 4/2023

"Бухгалтерская (финансовая) отчетность", основные из которых п. п. 44, 45, 49 ФСБУ 4/2023, Приложение к Письму Минфина России от 22.01.2026 N 07-04-09/3478

2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ.

2.1. В отчетном периоде изменения в учетную политику снесены согласно ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» Приказ №1 от 23.12.2025 г.

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Материально-производственные запасы	31.12.2025	–
Денежные средства	31.12.2025	–
Кредиторская, дебиторская и прочая задолженность	31.12.2025	-

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

2.2. Учет доходов и расходов ведется методом начисления. Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С-Предприятие. Бухгалтерский учет ведется методом двойной записи.

2.3. Основные средства

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб., в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются.

По всем группам основных средств применяется линейный способ начисления амортизации. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Расчет амортизации по ОС и ее учет в расходах осуществляются по окончании месяца.

Элементы амортизации ОС в отчетном периоде не изменялись.

2.4. Нематериальные активы

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб., удовлетворяющие условиям п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н, принимаются к учету в качестве нематериальных активов (НМА) по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются.

По всем группам НМА применяется линейный способ начисления амортизации. Расчет амортизации по НМА и ее учет в расходах осуществляются по окончании месяца. Элементы амортизации НМА в отчетном периоде не изменялись.

2.5. Финансовые вложения

При выбытии финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, их стоимость устанавливается по первоначальной стоимости каждой единицы. В отчетном периоде изменения способа оценки финансовых вложений при их выбытии не было.

2.4. Организация осуществляет коммерческую деятельность по строительству многоквартирных жилых домов. Указанная деятельность заключается в инвестировании строительства путем вложения собственных, привлеченных и заемных средств с целью дальнейшей реализации построенных объектов, а также в получении дохода.

Для привлечения дольщиков Застройщик заключает договор долевого участия в строительстве (ДДУ) с использованием эскроу-счетов. Данные о поступлении на эскроу-счета отражаются на счете 008.

Счет Контрагенты	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
008	275 783 197,80	
008.01	275 783 197,80	
Айзатулина Алсу Равильевна	2 270 595,00	
Алексеева Ульяна Павловна	7 009 901,00	
Ананьев Сергей Петрович	12 138 464,00	
Ананьева Юлия Валерьевна	10 728 279,00	
Артин Юрий Юрьевич	4 847 115,00	
Афанасьева Эльмира Миннегалеевна	4 530 806,85	
Багирова Карина Эдуардовна	14 862 422,00	
Барабанов Артем Григорьевич	12 998 081,00	
Бондарева Эльвира Андреевна	2 891 651,00	
Бочарникова Анастасия Викторовна	11 280 814,00	
Буянкина Анна Владимировна	2 354 203,00	
Глядяев Денис Александрович	2 454 612,00	
Голубева Валерия Борисовна	789 103,00	
Графова Юлия Вячеславовна	6 503 700,00	
Джигоева Людмила Руслановна, Прокопенко Егор Михайлович	10 523 004,00	
Джура Олег Витальевич	1 046 000,00	
Догонов Павел Александрович	1 036 160,00	
Ермолаева Светлана Васильевна	8 768 534,20	
Иванык Анна Витальевна	11 291 937,00	
Ижболдина Мария Сергеевна	5 502 266,43	
Илюшин Евгений Юрьевич	1 120 307,00	
Калачин Андрей Васильевич	11 123 859,00	
Капанжи Софья Андреевна	11 571 368,22	
Карелин Андрей Викторович	18 925 192,43	

Коробкова Марина Вячеславовна	5 795 392,00	
Куликов Никита Сергеевич	6 656 933,00	
Курова Дарья Сергеевна	3 413 780,00	
Лесняк Дмитрий Анатольевич	1 160 000,00	
Лужевский Александр Владимирович	12 659 309,00	
Махлина Мария Григорьевна	5 487 410,00	
Медведев Сергей Владимирович	4 400 000,00	
Мешкова Лариса Александровна	9 535 596,50	
Огулова Ольга Александровна	4 292 485,00	
Парфенова Кристина Андреевна	2 500 479,27	
Перетятко Татьяна Борисовна	4 073 608,00	
Поздеева Елена Константиновна	6 367 332,00	
Попова Татьяна Анатольевна	10 604 597,00	
Прокуменщикова Марина Сергеевна	789 103,00	
Прокопович Елена Васильевна	10 511 685,90	
Ройзман Валентина Станиславовна	2 703 919,00	
Токовенко Пётр Антонович	7 713 193,00	
Чарушина Татьяна Владимировна	550 000,00	
Итого	275 783 197,80	

Долевое строительство квалифицируется так же, как строительство на продажу, – все это производственная деятельность Застройщика.

Деньги со счетов эскроу Застройщик получает в момент предъявления в банк разрешение на ввод в эксплуатацию построенного здания (п. 6 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ). До этого средства на счете эскроу Застройщику недоступны, они играют роль обеспечения и учитываются за балансом на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» и раскрывают информацию о них в пояснениях к отчетности. В бухгалтерском учете средства дольщиков не учитываются как целевое финансирование, а передачу объектов дольщикам – как погашение обязательств перед ними в рамках полученных целевых средств.

Данные учета отражены в Пояснениях 9.Обеспечения обязательств к Бухгалтерской отчетности за 2025 год.

У Застройщика операционный цикл – это полный период строительства, вплоть до реализации или передачи объектов недвижимости их собственникам.

При долевом строительстве недвижимость не становится основным средством Застройщика. Для учета затрат Застройщика в период строительства используется счет 20 «Основное производство» с разбивкой на этапы строительства и на субсчета: профилированные затраты и не профилированные затраты.

20	776 996 089,28	
20.01	776 996 089,28	
Расходы, включаемые в стоимость строительства	776 533 038,30	

ЖК ПАВЛОВСКАЯ СЛОБОДА	776 533 038,30	
Гл.1.8 Прочие затраты на улучшения и содержание ЗУ		
Гл.2.1.1 Подготовка территории строительства		
Гл.2.1.2 Освобождение территории строительства		
Гл.2.1.3 Вынос из пятна застройки существующих инженерных сетей		
Гл.2.1.4 Временные здания и сооружения		
Гл.2.1.5 Прочие		
Гл.2.2.1.1 Земляные работы ЖД№21		
Гл.2.2.1.1 Земляные работы ЖД№24		
Гл.2.2.1.1 Земляные работы ЖД№25		
Гл.2.2.1.1 Земляные работы ЖД№26		
Гл.2.2.1.1 Земляные работы-ДОО		
Гл.2.2.1.3 Фундаментная плита ЖД№21		
Гл.2.2.1.3 Фундаментная плита ЖД№24		
Гл.2.2.1.3 Фундаментная плита ЖД№25		
Гл.2.2.1.3 Фундаментная плита ЖД№26		
Гл.2.2.1.3 Фундаментная плита-ДОО		
Гл.2.2.1.6 Устройство несущих конструкций ДОО		
Гл.2.2.1.6 Устройство несущих конструкций ЖД№21		
Гл.2.2.2.1 Устройство несущих конструкций ДОО		
Гл.2.2.2.1 Устройство несущих конструкций, в т.ч. лестниц ЖД №21		
Гл.2.5.1 ТУ Электроснабжение		
Гл.2.5.2 ТУ Канализация		
Гл.2.5.3 ТУ Водопровод		
Гл.2.5.5 ТУ Газоснабжение		
Гл.2.6.4. Прочие работы		
Гл.2.7.1 Осуществление технического надзора и строительного контроля		
Гл.2.8.1 Проектные работы		
Гл.2.8.1 Проектные работы		
Гл.2.8.2 Изыскательские работы		
Гл.2.8.3 Авторский надзор		

Гл.2.8.4.Экспертиза предпроектной и проектной документации		
Гл.3.1 Реклама		
Гл.3.3.2 Риэлтерские		
Гл.3.4 Регистрация ДДУ		
Гл.3.8 Содержание службы Застройщика		
Госпошлина		
Обязательное и добровольное страхование имущества		
Проценты по кредиту, займу		
Страховые взносы		
Расходы, не включаемые в стоимость строительства	463 050,98	
ЖК ПАВЛОВСКАЯ СЛОБОДА	463 050,98	
Гл.3.8 Содержание службы Застройщика		
Обязательное и добровольное страхование имущества		
Итого	776 996 089,28	

Данные отражены в Стр.1210 Бухгалтерской отчетности за 2025 год.-Незавершенное производство

3. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

3.1. В отчетном периоде, для строительства объекта ЖК «Павловская слобода», с АО «Банк Дом.РФ» был заключен кредитный договор КД №90-306/КЛ-22 от 15.03.2023 г., а так же заключены договоры займа с физическими лицами.

Счет Контрагенты	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
Договоры		
67		888 312 037,71
67.01		675 837 485,72
Банк ДОМ.РФ АО		70 000 000,00
КД 90-306/КЛ-22 от 15.03.2023		70 000 000,00
Банк ДОМ.РФ г. Москва АО		605 837 485,72
КД №90-306/КЛ-22 от 15.03.2023_2		150 293 572,19
КД №90-306/КЛ-22 от 15.03.2023_3		455 543 913,53
67.02		141 237 637,26
Банк ДОМ.РФ АО		38 804 893,32
КД 90-306/КЛ-22 от 15.03.2023		38 804 893,32
Банк ДОМ.РФ г. Москва АО		102 432 743,94
КД №90-306/КЛ-22 от 15.03.2023_2		70 721 650,96

КД №90-306/КЛ-22 от 15.03.2023_3		31 711 092,98
67.03		54 010 522,00
Усманов Дмитрий Александрович		1 190 522,00
дог. займа 01/05-3 от 31.05.2023		1 190 522,00
Федяев Андрей Сергеевич		52 820 000,00
дог. займа 01/06-3 от 29.06.2023		52 820 000,00
67.04		17 226 392,73
Усманов Дмитрий Александрович		521 576,77
дог. займа 01/05-3 от 31.05.2023		521 576,77
Федяев Андрей Сергеевич		16 704 815,96
дог. займа 01/06-3 от 29.06.2023		16 704 815,96
Итого		888 312 037,71

3.2 Для строительства объектов жилищного строительства в 2023 году были приобретено 8 земельных участков на общую сумму 100 млн. рублей. Для правильного размещения жилых домов при проектировании в 2024 году, обществом были внесены изменения в кадастровые номера земельных участков. Изменения согласованы с АО «Банк Дом.РФ». Залоговая стоимость земельных участков не изменялась.

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 009 за 2025 г.

Счет Контрагенты	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
009	100 000 000,00	
009.01	100 000 000,00	
Банк ДОМ.РФ АО	100 000 000,00	
Итого	100 000 000,00	

3.3 На 31.12.2025 года имеется кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам на сч.60.01., а так же авансы выданные на сч.60.02

Счет Контрагенты Договоры	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
60	71 675 663,78	
60.01		9 201 430,81
АЙТИ МОНИТОРИНГ ООО		4 050,00
дог.1700 от 29.07.2025 Лицензионное вознаграждение за использование программного обеспечения "АТМ. У		4 050,00
ДОМКЛИК ООО		395 435,06

дог.03-0015781 от 18.11.2025		6 100,00
дог.БН от 17.09.2025		389 335,06
ИНКРАНАВТО ООО		1 059 200,00
дог.92/0112-2025 от 01.12.2025 аренда крана		529 600,00
дог.93/0112-2025 от 01.12.2025 аренда крана		529 600,00
КОМПЛЕКТСЕРВИС ООО		11 980,15
дог.холодного водоснабжения и водоотведения от 10.07.2025		11 980,15
ПАВЛОВО ПРОФ ООО		1 644 840,00
04-02/25-А от 04.02.2025 Управляющий проектом за оказание услуг по управлению проектом/продажами/р		1 644 840,00
ТЕХКОМ ООО		6 085 925,60
дог.подряда СЗ-ТК/5-2025 от 05.09.2025 г.		6 085 925,60
60.02	80 877 094,59	
АБК ООО	5 742 500,00	
дог.П05/25 от 01.09.2025 корректировка проект.документации стадия П, Р	5 375 000,00	
дог.ПР/09-2025 от 09.09.2025 Эскизный проект и стадия Р по разработке МАФ	367 500,00	
АЙ ПИ ПАРК ООО	208 180,61	
дог.108543-ПУ/07.2025 от 10.07.2025	208 180,61	
АО "МОСОБЛГАЗ" "Северо- Запад"	291 303,60	
дог.00/150-К0191-24 от 09.04.2024	291 303,60	
АРМСТРОЙ ООО	1 281 105,00	
дог.У-3010/25-1 от 24.11.2025	1 281 105,00	
ДОМ.РФ ТЕХНОЛОГИИ ООО	299 000,00	
сч.ПАК0000164 от 11.07.2025 доступ к функциональным возможностям Сервисов на условиях Подписки	299 000,00	
Дроздов Михаил Сергеевич	6 947 600,00	
дог.03-07 от 11.07.2025 строительные работы	6 947 600,00	
КЕХ ЕКОММЕРЦ ООО	1,00	
404230630 от 17.02.2025	1,00	
Колобова Надежда Николаевна	793 250,00	
дог.25-090203-02 от 02.09.2025	57 500,00	
дог.25-090301-05 от 03.09.2025		
дог.25-090401-11ГРО от 04.09.2025	540 000,00	
дог.25-090402-02 от 04.09.2025	195 750,00	
Косенков Константин Борисович	742 000,00	

дог.7 от 13.05.2025 проектные работы	742 000,00	
ЛИКАРД ООО	33 355,37	
RU251002481 от 23.04.2025	33 355,37	
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	179 500,17	
дог. энергоснабжения 50052222000442 от 04.08.2025	179 500,17	
НФ ГРУПП АО	570 000,00	
дог.Р-36/2025 от 18.12.2025	570 000,00	
ПАВЛОВО ПРОФ ООО	629 524,27	
04-02/25-А от 04.02.2025 Управляющий проектом за оказание услуг по управлению проектом/продажами/р	629 524,27	
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, ПАО РОССЕТИ МР ПАО	27 696 973,59	
дог.ИА-24-302- 22327(469385) технолог.присоединение к электрич.сетям	27 103 237,00	
дог.ИА-25-364- 28221(515745)ИА-2 присоединения энергопринимающих устройств к эл. сети	593 736,59	
Серегин Алексей Вячеславович	4 481 004,80	
29-12 от 29.12.2025	4 481 004,80	
СК САРМАТ ООО	6 000 000,00	
дог.подряда СЗ-С/1-2025 от 01.12.2025 монолитные работы выше отметки 0 ЖД №21, ДОУ	6 000 000,00	
СТРОЙСТАНДАРТ ООО	3 316 920,00	
дог.СЗ-СС/1-2025 от 06.11.2025 ремонту ливневой канализации	3 316 920,00	
ТЕХКОМ ООО	18 888 882,34	
дог.подряда СЗ-ТК/1-25 от 03.04.2025 г.	889 178,46	
дог.подряда СЗ-ТК/5-2025 от 05.09.2025 г.	17 999 703,88	
ТЕХКОМ-СИТИ ООО	2 492 730,84	
дог.СЗ-ТС/4-2025 от 29.08.2025	2 492 730,84	
ТЕХНОЛОГИЯ ООО ПК	984,00	
сч.12289 от 13.08.2025	984,00	
Эльгурт Андрей Вячеславович	282 279,00	
дог.77537-ПУ/07.2025 от 22.07.2025 система видеонаблюдения	282 279,00	
Итого	71 675 663,78	

3.4 На 31.12.2025 года на счете 76 формируется обороты по прочим операциям.

Счет Контрагенты	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
Договоры		
76	1 833 275,02	4 281 646,35
76.01	1 815 054,22	

76.01.1	1 652 149,08	
ГРУППА РЕНЕССАНС СТРАХОВАНИЕ ПАО	1 510 213,60	
дог.001 CAR-698652/2025 от 18.08.2025	1 510 213,60	
СК РЕНЕССАНС ЖИЗНЬ ООО	141 935,48	
Дог.страхования 6560047605 от 27.03.2025 страховая премия	70 967,74	
Дог.страхования 6560047612 от 27.03.2025 страховая премия	70 967,74	
76.01.9	162 905,14	
АССОЦИАЦИЯ РОС МО	162 905,14	
Ежегодный целевой взнос 2026	8 000,00	
Имущественный взнос на страхование ответственности в случае причинения вреда 2025	4 905,14	
Членский взнос СРО 2026	150 000,00	
76.05	18 220,80	4 281 646,35
ТЕХКОМ ООО	18 220,80	2 237 874,31
дог.подряда СЗ-ТК/1-25 от 03.04.2025 г.	18 220,80	
дог.подряда СЗ-ТК/5-2025 от 05.09.2025 г.		1 591 019,86
дог.подряда СЗ-ТК/7-2025 от 01.10.2025		646 854,45
ТЕХКОМ-СИТИ ООО		2 043 772,04
дог.СЗ-ТС/4-2025 от 29.08.2025		2 043 772,04
Итого		2 448 371,33
Итого развернутое	1 833 275,02	4 281 646,35

Страховая премия по договорам страхования жизни, заключенным в пользу участников общества, являющихся поручителями по кредитному договору АО «Банк Дом.РФ» составила 600 000-00 рублей.

3.5 В 2025 году поданы документы на регистрацию товарного знака ПАВЛОВО 3, затраты на регистрацию отражены на счете 08

Счет	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
Объекты строительства		
08	70 490,00	
Товарный знак ПАВЛОВО 3	70 490,00	
Итого	70 490,00	

Вознаграждение основного управленческого персонала ООО "СЗ «Павлово парк»" за январь - декабрь 2025 г. составило 2 136 494,91 рублей. Задолженность по выплате

заработной платы на 01.01.2026 г. отсутствует. Страховые взносы за 2025 г. составили 416 405,24 рублей. Иных вознаграждений в 2025 году не выплачивалось.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

В 2025 году выручки не было, в балансе предприятия не отражалась.

4. Информация о связанных сторонах

4.1. Дочерних и зависимых обществ нет.

4.2. ООО «СЗ «Павлово парк» не принадлежит к группе компаний. Аффилированным лицом является ООО «Павлово Проф» ИНН 5003151416, с которым заключен Договор №04-02/25-А от 04.02.2025 г. на услуги по управлению проектом. Обороты за 2025 год составили 77 597 279,61 рублей.

С участником компании Федяевым А.С. (55%)- генеральным директором заключен договор процентного займа №01/06-3 от 29.06.2023 г. В 2025 году на ведение деятельности организации получены средства в размере 21 070 000-00 рублей.

С участником компании Усмановым Д.А. (45%) заключен договор процентного займа №01/05-3 от 31.05.2023 г. В 2025 году денежные средства по договору не поступали.

Информация о событиях после отчетной даты отсутствует.

ООО «СЗ «Павлово парк» информирует о намерении продолжить непрерывно свою деятельность.

Генеральный директор

А. С. Федяев