

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2025 год

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности Общества – это деятельность в качестве застройщика (ОКВЭД 71.12.2). Осуществляемый вид деятельности не требует получения лицензий.

2. Информация об учетной политике и её изменениях

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ) и иными нормативными актами РФ.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет директор.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на главного бухгалтера. До принятия в штат главного бухгалтера бухгалтерский учет осуществляется лично руководителем Общества.

Учетная политика в новой редакции применяется с 1 января 2025 года.

2.1. Общие положения

Промежуточная бухгалтерская отчетность формируется по итогам I квартала, полугодия и девяти месяцев и составляется не позднее 30 числа следующего месяца после окончания I квартала, полугодия и девяти месяцев.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах формируются в двух взаимосвязанных частях:

Текстовая часть — в произвольной форме, раскрывающая существенную информацию, не отраженную в таблицах (табличная часть).

Табличная часть — включает в себя все табличные формы, рекомендованные Приложением № 8 к ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Табличные формы, предусмотренные законодательством о бухгалтерском учете (включая формы по ФСБУ 4/2023), составляются в виде структурированных электронных файлов (xml-формат) в соответствии с требованиями ФНС России к электронной отчетности и прилагаются к составу бухгалтерской отчетности как ее обязательный и неотъемлемый элемент.

В целях соблюдения требований Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» и предоставления полной информации контролирующим органам:

В состав представляемой в рамках регулирования 214-ФЗ бухгалтерской отчетности включаются все установленные табличные формы Пояснений, включая формы с нулевыми или несущественными показателями.

Указанные формы составляются за отчетный период и на отчетную дату без исключения каких-либо таблиц, даже если они не заполнены в рамках общей бухгалтерской отчетности.

Основополагающие допущения: непрерывности деятельности, временной определенности фактов хозяйственной деятельности (метод начисления), имущественной обособленности, последовательности применения учетной политики.

2.2. Основные средства и капитальные вложения

Учет ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020.

Объекты стоимостью не более 100 000 рублей единовременно списываются на расходы.

Амортизация начисляется линейным способом. Сроки полезного использования и ликвидационная стоимость установлены в соответствии с Классификацией и приказами руководителя.

Переоценка не производится. Проводится проверка на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36.

Затраты по строительству многоквартирных домов для продажи по 214-ФЗ учитываются как незавершенное производство (счет 20), ФСБУ 26/2020 не применяется.

2.3. Нематериальные активы

Учет ведется в соответствии с ФСБУ 14/2020.

Принятие к учету, оценка и амортизация (линейным способом) осуществляются в порядке, установленном стандартом.

Переоценка не производится. Проводится проверка на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36 при наличии признаков.

2.4. Товары и материально-производственные запасы (МПЗ)

Учет ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019.

Земельные участки и недвижимость, приобретенные для строительства, учитываются в составе запасов (счет 10).

Оценка при выбытии — по способу ФИФО.

Объекты недвижимости, оставшиеся в собственности Общества после завершения строительства, учитываются как готовая продукция (счет 43). Их себестоимость определяется пропорционально доле площади.

Ежегодно проводится проверка МПЗ и готовой продукции на обесценение. Резерв под обесценение создается, если балансовая стоимость превышает возмещаемую.

2.5. Учет затрат и незавершенного производства (строительство)

Все затраты, непосредственно связанные со строительством многоквартирного жилого дома (МЖД) по Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ, аккумулируются на счете 20 «Основное производство».

Прямые и косвенные расходы распределяются между объектами строительства пропорционально установленной базе распределения.

Входной НДС по таким затратам включается в их первоначальную стоимость, так как деятельность по реализации жилья по 214-ФЗ освобождается от налогообложения НДС (подп. 23 п. 3 ст. 149 НК РФ).

Проценты по заемным средствам, привлеченным для финансирования строительства (инвестиционного актива), капитализируются и включаются в стоимость объекта.

Ежегодно проводится анализ признаков обесценения незавершенного производства. Методика расчета резерва (убытка от обесценения) раскрыта в учетной политике.

Общехозяйственные расходы (счет 26) до принятия решения о строительстве списываются на себестоимость продаж. После начала строительства аналогичные расходы учитываются как косвенные расходы на строительство (счет 25).

2.6. Финансовые вложения

Учет ведется в соответствии с ФСБУ 19/2020.

Финансовые вложения, по которым можно надежно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются ежеквартально.

По финансовым вложениям, учитываемым по первоначальной стоимости, проводится ежегодная проверка на обесценение с созданием резерва при необходимости.

Краткосрочные депозитные вклады (срок уведомления ≤ 3 мес.) учитываются как денежные эквиваленты (счет 55).

2.7. Резервы по сомнительным долгам

Резерв создается на конец каждого отчетного периода по сомнительной дебиторской задолженности на основе оценки финансового состояния должника.

Задолженность с истекшим сроком исковой давности признается безнадежной и списывается.

2.8. Займы и кредиты

Учет ведется в соответствии с ПБУ 15/2008.

Проценты по займам, относящиеся к созданию инвестиционного актива (объекта строительства), включаются в его стоимость. Остальные проценты признаются прочими расходами периода.

Выпущенные векселя отражаются в составе долгосрочных или краткосрочных обязательств.

2.9. Расчеты по налогу на прибыль

Учет ведется в соответствии с ПБУ 18/02. В отчетности отражаются постоянные и временные разницы, отложенные налоговые активы (ОНА) и обязательства (ОНО), постоянные налоговые обязательства (ПНО) и активы (ПНА).

2.10. Оценочные обязательства

Общество формирует оценочное обязательство на оплату предстоящих отпусков работникам (ПБУ 8/2010). Резерв на гарантийный ремонт не создается.

2.11. Доходы

Учет ведется в соответствии с ПБУ 9/99.

Средства участников долевого строительства (дольщиков), находящиеся на счетах эскроу, не признаются выручкой и отражаются на забалансовом счете 008.

В учете не применяется ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

Выручка в виде экономии признаётся, после завершения строительства объекта и его передачи дольщику по передаточному акту, что происходит после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Доходы от продажи готовых объектов недвижимости признаются при переходе права собственности к покупателю.

2.12. Аренда

Учет ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018.

Право пользования активом (ППА) признается по дисконтированной стоимости арендных платежей и амортизируется линейно.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов в размере 0,10% и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Для договоров аренды сроком ≤ 12 месяцев или стоимостью предмета аренды $\leq 300\,000$ рублей применяется упрощенный порядок учета (расходы признаются равномерно).

2.13. Инвентаризация

Общество досрочно применяет ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

2.14. Первичные документы и регистры учета

Учет ведется с применением специализированной бухгалтерской программы.

Формирование и хранение первичных учетных документов и регистров бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажном носителе.

Электронные документы подписываются квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ. Документ в электронной форме, подписанный ЭП, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью. Бумажные документы составляются в случаях, когда это предусмотрено законодательством или соглашением сторон договора.

2.15. Существенность информации

Существенной для отдельного представления в отчетности признается сумма, составляющая не менее 5% от соответствующего показателя. Для исправления ошибок порог существенности установлен на уровне 10%.

2.16. Изменения в учетной политике

С 1 января 2025 учетная политика принята в новой редакции.

В связи с утверждением новой редакции Учетной политики с 1 января 2025 года, в методологию бухгалтерского учета и представления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества внесены следующие изменения:

2.16.1. Реклассификация выданных авансов, связанных с приобретением запасов

С 2025 года в соответствии с Учетной политикой выданные авансы, непосредственно связанные с приобретением, созданием или переработкой материально-производственных запасов, отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы» в составе оборотных активов, а не в составе дебиторской задолженности.

Данное изменение обусловило корректировку состава показателей в Таблице 6 «Запасы» Пояснений к Бухгалтерскому балансу. Изменения за отчетный период по указанным авансам в Таблице 6 отражаются за минусом сумм дебиторской задолженности, которые были сформированы и погашены (или списаны) в течение одного и того же отчетного периода.

2.16.2. Реклассификация долгосрочных обязательств, связанных с операционным циклом

С 2025 года в соответствии с Учетной политикой все обязательства, возникающие в рамках обычного операционного цикла Общества (периода от начала инвестиций в проект строительства до получения средств от покупателей), классифицируются как краткосрочные, независимо от их договорного срока погашения.

В результате данной реклассификации обязательства перед поставщиками и подрядчиками, ранее отражавшиеся по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства», в отчетности за 2025 год представлены по строке 1520 «Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками» в составе краткосрочных обязательств.

Для классификации арендного обязательства Общество использует общий срок договора аренды и классическое правило 12 месяцев. Так как операционный цикл, связанный с арендой офиса, не является четко идентифицируемым для отдельных этапов строительства и служит всей непрерывной деятельности застройщика.

2.16.3. Для обеспечения корректного сравнения показателей раскрываемая в Пояснениях информация за 2024 год (сравнительные данные) приведена с учетом ретроспективного пересчета в соответствии с измененными принципами учета, действующими в 2025 году. Это обеспечивает сопоставимость данных и достоверность отражения тенденций в финансовом положении Общества.

Данные изменения не являются исправлением ошибок, а представляют собой уточнение принципов классификации статей отчетности в соответствии с экономическим содержанием операций и операционным циклом Общества, что способствует более достоверному представлению его финансового положения.

2.16.4. Отчет о движении денежных средств составлен прямым методом в соответствии с ПБУ 23/2011. Информация представлена в разрезе текущих, инвестиционных и финансовых операций.

В связи с тем, что Общество совмещает операции, облагаемые и не облагаемые НДС (в частности, деятельность Застройщика), при формировании ОДДС применяется принцип обособленного отражения денежных потоков по НДС.

Денежные потоки, непосредственно связанные с формированием выручки и себестоимости от обычной деятельности, отражаются в ОДДС без учета НДС. Суммы НДС, являясь налоговыми, а не операционными потоками, отражаются отдельно.

Поступления от покупателей: В строку 4111 «От продажи продукции, товаров, работ и услуг» включается стоимость реализованных товаров, работ, услуг без учета предъявленного покупателям НДС. Полученные от покупателей суммы НДС отражаются по строке 4119 «Прочие поступления».

Платежи поставщикам: В строку 4121 «Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» включается стоимость приобретенных ресурсов без учета НДС, принимаемого к вычету. Уплаченные поставщикам суммы НДС, принимаемые к вычету, отражаются по строке 4129 «Прочие платежи».

Платежи поставщикам по необлагаемой деятельности: Уплаченные поставщикам суммы НДС, которые в соответствии с учетной политикой включаются в стоимость приобретаемых материально-производственных запасов (используемых в деятельности, освобожденной от налогообложения НДС), не обособляются и отражаются в составе платежей по строке 4121, так как являются неотъемлемой частью затрат на создание инвестиционного актива.

Расчеты с бюджетом по НДС: Сальдо уплаты/возврата НДС в бюджет отражается в составе прочих платежей/поступлений (строки 4129/4119).

Данный метод обеспечивает большую прозрачность и сопоставимость информации о денежных потоках от операционной деятельности, так как исключает из них налоговую составляющую, и соответствует рекомендуемому порядку, изложенному в п. 17 ПБУ 23/2011.»

Для обеспечения корректного сравнения показателей раскрываемая в Пояснениях информация за 2024 год (сравнительные данные) приведена с учетом ретроспективного пересчета в соответствии с измененными принципами учета, действующими в 2025 году. Это обеспечивает сопоставимость данных и достоверность отражения тенденций в финансовом положении Общества.

Данные изменения не являются исправлением ошибок, а представляют собой уточнение принципов классификации статей отчетности в соответствии с экономическим содержанием операций и операционным циклом Общества, что способствует более достоверному представлению его финансового положения

12. Иная информация

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПМД-Ераничи 2» (далее «общество», «организация») зарегистрировано 15 января 2024 года.

Юридический и почтовый адрес Общества: 614007, Пермский край, г. Пермь, ул. 1-я Красноармейская, дом № 6, офис 8-27.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников. Единоличный исполнительный орган Общества – Директор.

С 15 января 2024 года директором Общества является Стародубцев Олег Александрович.

Участником общества на 31.12.2025 является ООО «Холдинг ПМД».

Бенефициары: Гараев Валерий Назарович ИНН 590601546846, Стародубцев Олег Александрович ИНН 590401539256.

13 марта 2025 года получено разрешение на строительство многофункционального жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (далее МЖД) по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Советской Армии, 95. Действующее разрешение на строительство 59-01-28-2025 от 13.03.2025 года, выдано Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (в редакции от 21.01.2026). Срок действия разрешения до 13.03.2030 г.

Для финансирования строительства привлечены заемные средства учредителей и 29 июля 2025 года подписано кредитное соглашение с АО «Альфа-Банк» на финансирование затрат на строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного значения по ул. Советской Армии, 95 в г. Перми с кредитным лимитом выдачи 1 494 000 000,00 рублей. Срок действия кредитной линии до 31.12.2028 года.

С 10.07.2025 года Общество не относится к субъектам малого и среднего предпринимательства.

По итогам 2025 и 2024 годов среднесписочная численность работников равна нулю

12.1. Анализ финансовых результатов

В отчетности за 2025 и 2024 годы по строке 2110 «Выручка» отражен нулевой показатель. Данный факт полностью соответствует применяемой Обществом Учетной политике и специфике деятельности специализированного застройщика, работающего по Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Средства участников долевого строительства учитываются на счетах эскроу и не поступают в распоряжение Общества до завершения строительства. Согласно учетной политике, эти средства не признаются выручкой, доходом или кредиторской задолженностью и отражаются на забалансовом счете 008.

Выручка в виде экономии признается в целом по объекту строительства только после одновременного выполнения двух условий: получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации перехода права собственности к дольщику в ЕГРН.

Сформированные за 2025 год финансовые результаты (отсутствие выручки от основной деятельности и прибыль, обеспеченная внереализационными доходами) напрямую связаны с текущей стадией реализации ключевого инвестиционного проекта Общества.

В 2024 году Обществом был приобретен земельный участок и начаты комплексные работы по проектированию будущего многоквартирного жилого дома (МЖД).

В 2025 году деятельность Общества была сосредоточена на завершении проектно-изыскательских работ, а также на подготовке и согласовании необходимой документации. По итогам этой работы было получено разрешение на строительство, после чего Общество приступило к строительным работам.

Таким образом, основной финансовый результат деятельности Общества формируется не через показатель «Выручка», а аккумулируется в составе прочих доходов и расходов до момента выполнения указанных условий.

Проценты к получению (строка 2320) отражают доход от размещения свободных денежных средств на депозитных счетах. Доход признаётся (начисляется) в отчётном периоде, к которому он относится, в соответствии с условиями банковских договоров.

Суммы составили 354 331,96 рубля за 2025 год и 373 370,59 рублей за 2024 год.

Проценты к уплате (строка 2330): 0 рублей. Расходы в виде процентов по полученным займам и кредитам были отнесены на увеличение стоимости инвестиционного актива (объектов строительства) в соответствии с ПБУ 15/2008 и включены в состав незавершенного производства (счет 20).

Основная деятельность Застройщика, как и в 2025 году, в 2024 году находилась на подготовительной и строительной стадиях и не привела к признанию выручки или экономии.

12.2. Информация о чистой прибыли и ее распределении

На 31 декабря 2025 года в бухгалтерском балансе отражена нераспределенная прибыль в размере 395 131,29 рубль, что включает в себя:

Нераспределенную прибыль за 2024 год - 23 387,61 рублей.

Чистую прибыль отчетного 2025 года - 254 881,89 рублей.

Распределения прибыли по итогам за 2024 год не было. По состоянию на дату подписания отчетности решение о распределении прибыли за 2025 год не принято. Информация о принятом решении будет раскрыта в отчетности за 2026 год.

12.3. Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

С 1 Января 2025 года ставка налога на прибыль составляет 25%, в том числе 8% федеральный бюджет и 17% в бюджет субъекта РФ. Из положений пунктов 14 и 15 ПБУ 18/02 следует, что величина отложенных налоговых активов и (или) налоговых обязательств подлежит пересчету на дату (31.12.2024), предшествующую дате (01.01.2025) начала применения измененных ставок с отнесением возникшей разницы на счет учета прибылей и убытков (счет 99 «Прибыли и убытки»). Таким образом, был произведен перерасчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по состоянию на 31.12.2024 по ставке 25%.

Условный расход по налогу на прибыль за 2025 год - 84 960,49рублей.

Условный расход по налогу на прибыль за 2024 год – 5 881,95рублей.

Отложенные налоговые активы/обязательства по видам	Обороты за 2025 г. (руб.)		Обороты за 2024 г. (руб.)	
	Возникло	Погашено	Возникло	Погашено
Отложенные НА	1 154 769,52	-	160,21	160,21
Убыток текущего периода	978 026,85	-	160,21	160,21
Основные средства	838,51	-	-	-
Арендные обязательства	83,61	-	-	-
Оценочные обязательства и резервы	175 820,55	-	-	-
Отложенные НО	1 173 567,59	-	702,15	-
Незавершенное строительство	235,69	-	702,15	-
Основные средства	993 185,02	-	-	-
Кредиторская задолженность	180 146,88	-	-	-

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерском балансе отражаются развернуто.

Убытки прошлых лет возникают из-за увеличения налогового убытка, который спишется в момент сдачи домов.

Формирование временной разницы по незавершенному строительству в основном обусловлено отнесением процентов по договорам займов в стоимость строящегося объекта в бухгалтерском учете, в налоговом учете проценты списываются на расходы отчетного периода в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

В Отчете о финансовых результатах по строке 2411 «текущий налог на прибыль» отражается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. По строке 2412 «отложенный налог на прибыль» отражается суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период

12.4. Информация о кредитах и займах

По состоянию на 31.12.2025 года общество имеет следующую долгосрочную задолженность по займам и кредитам:

№	Наименование контрагента	Договор	Срок погашения	Общая сумма задолженности на 31.12.2025 (руб.)
1.	ООО «Холдинг ПМД»	Договора займов	31.12.2032	104 946 214,46
2.	АО «Альфа-банк»	Кредитное соглашение №014J0L от 29.07.2025	31.12.2028	202 845 880,46
	Итого			307 792 094,92

Задолженность на 31.12.2025 отражена с учетом начисленных процентов. Начисленные проценты по договорам займов включаются в прямые расходы, связанные со строительством МЖД.

12.5. Информация об операциях со связанными сторонами на 31.12.2025 г.

По состоянию на 30.12.2025 года связанными сторонами Общества являлись:

№ п/п	Наименование/ФИО	Основание
-------	------------------	-----------

1	Стародубцев Олег Александрович	Аффилированное лицо: - директор
2	ООО «Холдинг ПМД», ИНН 5904400844	Аффилированное лицо- лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
3	ООО «Арт сити», ИНН 5904386205	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
4	ООО СЗ «Технократ», ИНН 5904399910	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
5	ООО СЗ «Стройактив», ИНН 5906154312	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
6	ООО СЗ «Энтузиаст», ИНН 5904397662	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
7	ООО СЗ «ПМД-Ераничи», ИНН 5904408392	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
8	ООО СЗ «Оптимист», ИНН 5904398264	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
9	ООО СЗ «Новый Парковый», ИНН 5904408353	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
10	ООО СЗ «ПМД-Городские горки», ИНН 5904402506	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
11	ООО СЗ «ПМД-Индустриальный», ИНН 5904408360	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
12	ООО СЗ «ПМД-Урбанистика», ИНН 5904408378	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
13	ООО СЗ «ПМД-Парковый», ИНН 5904402513	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
14	ООО СЗ «ПМД-Прогресс», ИНН 5904415713	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
15	ООО СЗ «ПМД-Движение», ИНН 5904416386	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
16	ООО «Луч», ИНН 5904416812	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
17	ООО «ИК «Развитие», ИНН 5904208393	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
18	ООО «ПМ-Девелопмент», ИНН 5904179350	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
19	ООО СЗ «Авангард», ИНН 5904366576	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
20	ООО СЗ «Молот», ИНН 5904378356	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
21	ООО СЗ «Карпинский», ИНН 5904385522	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
22	ООО «Уралторг», ИНН 5903027235	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»
23	Гараев Валерий Назарович	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «ПМД-Ераничи 2»

Движение финансовых потоков (займы полученные) со связанными сторонами
за 2025 год

№ п/п	Наименование/Ф.И.О.	Сальдо на 01.01.2025	Получено /Начислено процентов	Погашено	Руб.
					Сальдо на 31.12.2025

1.	Материнская компания	13 150 790,44	156 622 024,53	(64 826 600,51)	104 946 214,46
	Итого	13 150 790,44	156 622 024,53	(64 826 600,51)	104 946 214,46

Движение финансовых потоков (займы полученные) со связанными сторонами за 2024 год

№ п/п	Наименование/Ф.И.О.	Сальдо на 01.01.2024	Получено/Начислено процентов	Погашено	Сальдо на 31.12.2024
1.	Материнская компания	-	23 952 805,31	(10 802 014,87)	13 150 790,44
2.	Прочие связанные стороны	-	200 003,28	(200 003,28)	-
	Итого	-	24 152 808,59	(11 002 018,15)	13 150 790,44

Движение финансовых потоков (Расчеты с поставщиками и подрядчиками) со связанными сторонами за 2025 год

№ п/п	Наименование/Ф.И.О.	Сальдо на 01.01.2025	Возникло	Погашено	Сальдо на 31.12.2025
1.	Прочие связанные стороны	66 120 000,00	961 470,42	(67 081 470,42)	-
	Итого	66 120 000,00	961 470,42	(67 081 470,42)	-

Движение финансовых потоков (Расчеты с поставщиками и подрядчиками) со связанными сторонами за 2024 год

№ п/п	Наименование/Ф.И.О.	Сальдо на 01.01.2024	Возникло	Погашено	Сальдо на 31.12.2024
1.	Прочие связанные стороны	-	66 120 000,00	-	66 120 000,00
	Итого	-	66 120 000,00	-	66 120 000,00

Иных сделок и иных выплат со связанными сторонами не осуществлялось. Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

12.6. Информация о вознаграждении основного управленческого персонала

К основному управленческому персоналу Общества относится Директор. Заработная плата в 2025 года и в 2024 году не начислялась и не выплачивалась.

12.7. Соблюдение требований закона о противодействии легализации доходов

Общество в 2025 года не осуществляло операций, попадающих под требование Федерального закона №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»,

- Обществом не выдавались займы внешним консультантам, их работникам или государственным служащим на льготных условиях;
- Не осуществлялись закупки по ценам, значительно отличающимся от рыночных;
- Не имели платежи наличными, отличающиеся от стандартных выплат сотрудникам, связанных с оплатой труда и хозяйственными (командировочными) расходами;
- Не осуществлялись операции с организациями, зарегистрированными в офшорных зонах;
- Не осуществлялись операции, не разрешенные руководством Общества или не учитываемые надлежащим образом;
- Нарушения или факты недобросовестных действий за 9 месяцев 2025 года и до даты представления информации, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за отчетный период со стороны руководства Общества и ее работников, отвечающих за функционирование системы бухгалтерского учета и внутреннего контроля, не выявлены.

12.8. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Общество осуществляет мониторинг и оценку рисков, способных оказать влияние на его финансовое положение, результаты деятельности и исполнение стратегических планов. Ниже приведена информация о ключевых рисках и способах управления ими.

Основная концентрация рисков Общества связана с реализацией одного ключевого проекта – строительством и последующей продажей помещений в многофункциональном жилом доме, расположенном по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Советской Армии, 95.

Меры по управлению риском: Реализация проекта осуществляется в рамках Федерального закона № 214-ФЗ, что обеспечивает целевое финансирование и защиту средств дольщиков. Маркетинговая стратегия и ценообразование строятся на основе детального анализа локального рынка недвижимости.

Общество оценивает риск ликвидности как низкий в связи со следующей структурой финансирования проекта:

- Источник финансирования строительства: источником финансирования строительства является целевой кредит.
- Источник погашения кредита: Денежные средства участников долевого строительства, которые вносятся на специальные счета эскроу, открытые в том же уполномоченном банке. Данная модель, предусмотренная 214-ФЗ, обеспечивает строго целевое и синхронизированное движение денежных потоков (расходование средств на строительство по мере его готовности и поступления оплаты от дольщиков), минимизируя кассовые разрывы.

Общество подвержено риску роста рыночных цен на строительные работы, материалы и оборудование, используемые при возведении МЖК.

Меры по управлению риском:

- Долгосрочные договоры с фиксированной ценой: С ключевыми поставщиками и подрядчиками заключаются договоры подряда и поставки с фиксированными или формульными ценами, что позволяет зафиксировать значительную часть сметной стоимости.
- Проверка контрагентов: При выборе партнеров проводится оценка их финансовой устойчивости и добросовестности, предпочтение отдается проверенным компаниям с историей многолетнего сотрудничества.
- Система закупок «точно в срок»: Закупка материалов осуществляется на основе заявок генерального подрядчика в соответствии с графиком производства работ. Это позволяет минимизировать складские запасы и, как следствие, связанные с ними риски обесценения и иммобилизации средств, а также не формировать значительной кредиторской задолженности перед поставщиками.

Риск, связанный с применением строительных технологий, соблюдением сроков и качества работ, оценивается Обществом как низкий.

Факторы, снижающие риск:

Многолетний отраслевой опыт: Руководство и ключевые технические специалисты Общества обладают значительным успешным опытом реализации аналогичных проектов комплексной жилой застройки.

Работа с профессиональными подрядчиками: Привлечение лицензированных генеральных подрядчиков с подтвержденной компетенцией.

Авторский и технический надзор: Осуществление постоянного контроля за ходом строительства на всех его этапах.

Представленная система управления рисками, основанная на законодательных гарантиях 214-ФЗ, долгосрочном планировании, работе с надежными контрагентами и накопленном опыте, позволяет Обществу осуществлять деятельность предсказуемо и контролируемо, минимизируя потенциальное негативное влияние рисков на финансовые результаты и выполнение обязательств.

12.11.Информация о непрерывности деятельности

Чистые активы Общества на 31.12.2025г. составляют 288 269,50 рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое предполагает, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и выполнять свои обязательства в течение, как минимум, 12 месяцев с отчетной даты (31 декабря 2025 года) и не имеет намерения или необходимости прекращать деятельность или существенно сокращать ее масштабы.

При подготовке отчетности Руководство Общества провело оценку способности Общества продолжать свою деятельность. В ходе оценки были рассмотрены все известные факторы, включая, но не ограничиваясь:

Текущее финансовое положение: Наличие достаточных денежных средств, ликвидных активов и утвержденные источники финансирования для продолжения строительных проектов.

Существующие обязательства и графики их погашения.

Прогнозируемые денежные потоки от текущей и планируемой деятельности.

Возможность привлечения дополнительного финансирования в случае необходимости.

Внешние макроэкономические условия и факторы неопределенности.

Оценка внешних факторов неопределенности

Руководство Общества признает, что на глобальную и российскую экономическую среду, включая строительный сектор, продолжают влиять внешние факторы, в частности:

Введение экономических санкций в отношении ряда российских юридических и физических лиц со стороны Европейского Союза, США и других стран.

Сопутствующие изменения в логистике, цепочках поставок и доступности некоторых категорий материалов и оборудования.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения внешней ситуации, оценивает связанные с ней риски и разрабатывает меры по их смягчению. На отчетную дату не выявлено событий или условий, которые в обозримом будущем могли бы привести к возникновению существенных сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности.

Меры по обеспечению устойчивости деятельности

Для минимизации потенциального негативного влияния внешних факторов Обществом реализуется комплекс мер, включающий:

Адаптацию логистических схем и поиск надежных альтернативных поставщиков материалов и комплектующих.

Строгое соблюдение модели финансирования по 214-ФЗ, обеспечивающей защищенность средств дольщиков и целевое использование ресурсов.

Консервативное финансовое планирование и поддержание достаточного уровня ликвидности.

Активный мониторинг и управление ценовыми рисками.

На основании проведенной оценки Руководство Общества считает, что принятые и планируемые меры являются адекватными для обеспечения непрерывности и финансовой устойчивости деятельности в течение следующих 12 месяцев.

С учетом проведенной оценки, текущих планов и принятых мер, Руководство Общества подтверждает, что основания для подготовки отчетности на основе допущения непрерывности деятельности сохраняются. Будущие последствия сложившейся внешнеэкономической ситуации трудно предсказать с абсолютной точностью, поэтому текущие оценки Руководства могут впоследствии отличаться от фактических результатов. Однако, по мнению Руководства, отсутствуют какие-либо неизбежные или вероятные события, которые могли бы поставить под сомнение способность Общества продолжать свою деятельность.

Директор

06 февраля 2026



Стародубцев О.А.