

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «Спецстрой ПЗСП-Вышка-2» за 12 месяцев 2025 год.

### Раздел 1. Общие сведения

- 1.1 Наименование организации : Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПЗСП-Вышка-2»
- 1.2 Юридический адрес : 614031, Россия, Пермский край, г.Пермь, ул. Докучаева, д.31,каб4
- 1.3 Дата государственной регистрации : 06 июля 2022 г  
Основной государственный регистрационный номер : 1225900012678
- 1.4 Идентификационный номер : 5903153663  
Код причины постановки на учет : 590301001
- 1.5 Уставный капитал предприятия составляет 10 000.00 руб.  
Участник- АО «ПЗСП» - 100% ;

В штате ООО «Спецстрой ПЗСП-Вышка-2» работники отсутствуют.

- 1.6 ООО «Спецстрой ПЗСП-Вышка-2 » создано с целью получения прибыли для осуществления следующих видов деятельности:
  - выполнение функций заказчика, застройщика при строительстве зданий и сооружений;
  - подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
  - подготовка строительного участка;
  - сдача в наем имущества, в том числе недвижимого,и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством.

### Раздел 2. Сведения об учетной политике

Бухгалтерский учет ООО «Спецстрой ПЗСП-Вышка-2» осуществляет ООО « КБУ « Актив» путем двойной записи на счетах бухгалтерского учета, согласно рабочему плану счетов. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется в рублях и копейках. Документирование имущества, обязательств и хозяйственных операций, ведение отчетности осуществляется на русском языке.

Форма бухгалтерского учета – автоматизированная, с применением программного продукта – 1С: Бухгалтерия ERP

Учетная политика ООО «Спецстрой ПЗСП-Вышка-2» сформирована с учетом требований Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 №106н и применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Бухгалтерская отчетность за 12 месяцев 2025 год сформирована исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности.

#### 2.1 Признание доходов и расходов

Затраты по виду деятельности «строительство жилых и нежилых зданий» организации учитываются на балансовом счете 20, управленческие, коммерческие, прочие расходы учитываются на балансовом счете 97.21 - до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Земельные участки, находящиеся в собственности организации, на которых осуществляется строительство жилых или нежилых помещений с целью продажи, отражаются в учете на балансовом счете 41 «Товары» до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию стоимость земельного участка относится на расходы на строительство, земельный участок передается в общую долевую собственность участникам строительства.

Ведение учета у Застройщика при строительстве осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ....» и иными законодательными документами.

По окончании строительства многоквартирного жилого дома Застройщик определяет финансовый результат (Услуга Застройщика) от строительства всего дома в целом, который формируется как разница между суммой средств целевого финансирования (цена всех заключенных договоров долевого участия в строительстве) и суммой затрат на строительство. Отражается в отчете о финансовых результатах как показатель выручки.

Датой окончания строительства считать дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

## **2.2 Учетная политика для целей налогового учета**

Операции по получению целевых денежных средств от дольщиков, являются целевым финансированием в соответствии с пп.14 п.1 ст. 251 НК РФ и не облагаются налогом на прибыль. Денежные средства участников долевого строительства не облагаются налогом на добавленную стоимость в соответствии с пп. 4 п. 3 ст.39 и пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ.

Денежные средства, предназначенные для оплаты услуг застройщика по исполнению договора, учитываются для целей налогообложения прибыли, как доходы от реализации товаров (работ, услуг) собственного производства.

При передаче дольщику объекта долевого строительства услуги застройщика не подлежат налогообложению НДС на основании пп.23.1 п. 3 ст.149 НК РФ

В целях определения материальных расходов при списании товаров и материалов производится по средней себестоимости .

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств , включаемых в амортизируемые группы , утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 № 1.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Амортизационная премия не начисляется.

Резерв по сомнительным долгам не создается.

Общество формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

## **Раздел 3. Финансово- хозяйственная деятельность.**

### **3.1 Характеристика коммерческой деятельности предприятия.**

Основной вид деятельности - строительство жилых и не жилых зданий.  
На предприятии применяется общий режим налогообложения.

ООО «СЗ « ПЗСП Вышка-2» получены разрешения на строительство :  
- РнС № 59-01-54-2023 от 15.05.2023 г. Жилой комплекс г. Пермь, ул. Целинная , д.59 на земельном участке кадастровый номер 59:01:3919167:4445.

В 2025 г. выданы Разрешения на ввод в эксплуатацию :

30.07.2025 г. Разрешение № 59-01-62-2025 -1 этап строительства ( Жилой дом №1).

19.11.2025 г. Разрешение № 59-01-100-2025-2 этап строительства ( Жилой дом № 2).

30.12.2025 г. Разрешение № 59-01-132-2025-3 этап строительства ( Жилой дом № 3).

- РнС № 59-01-10-2024 от 17.01.2024 г. Жилой комплекс № 2 в микрорайоне Вышка-2 г. Пермь, ул. Старшего лейтенанта Гачегова на земельном участке кадастровый номер 59:01:3919167:4449.  
ООО «СЗ ПЗСП-Вышка-2» продолжает строительства Жилого комплекса №2 .

Плановый срок сдачи Жилого объекта № 2 - 3 квартал 2029 г

Привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется с применением счетов ЭКСРОУ.

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

За 12 месяцев 2025 г — поступило денежных средств на эскроу-счета – 1 385 545 .00 тыс.руб.

За 12 месяцев 2025 г— заключены договоры долевого участия на сумму - 1 456 423.00 тыс.руб..

Счета-эскроу по участникам долевого строительства 1,2,3 этапа раскрыты.

Общество намерено продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем и не имеет планов сокращения деятельности или ликвидации.

### 3.2 Информация о внеоборотных активах

Основные средства и капитальные вложения на 31.12.2025г. отсутствуют.

### 3.3 Информация об оборотных активах

#### 3.3.1 Материально-производственные запасы

В части материально-производственных запасов (МПЗ) поясняем, что:

- запасы, переданные в залог, отсутствуют у организации;
- оценка запасов определяется по фактической себестоимости;
- обесценение не проводилось.

Стоимость материально-производственных запасов (строка 1210 Баланса) составляет 1 975 264 тыс. руб. В составе материально-производственных запасов числятся:

Сырье и материалы	21 054
Готовая продукция	460 546
Товары ( земельный участок)	96 078
Основное производство	1 207 718
Расходы будущих периодов ( управленческие, общехозяйственные, коммерческие расходы)	189 868

В табличной части пояснений к балансу в разделе № 1 представлено « Наличие и движение МПЗ».

#### 3.3.2 Дебиторская задолженность.

В составе дебиторской задолженности в сумме 1 298 811 тыс. руб. числятся (строка 1230 Баланса):

авансы поставщикам и подрядчикам	335 326
задолженность покупателей по реализованным квартирам	958 762
Авансы по прочим дебиторам и кредиторам	229
Налоги и сборы	4 494

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в табличной части пояснений к балансу в разделе №2.

### 3.3.3 Денежные средства.

В состав денежных средств, отраженных по строке 1250 формы «Бухгалтерский баланс» в сумме 40 172 тыс. руб. включены:

Расчетный счет	40 172
----------------	--------

Наличие и движение денежных средств подробно отражено в « Отчете о движении денежных средств за 2025 г. ».

### 3.3.4 Финансовые вложения.

На 31.12.2025 г финансовые вложения отсутствуют.

### 3.4 Информация об обязательствах.

#### 3.4.1 Заемные средства.

В составе долгосрочных целевых займов и кредитов строка Баланса 1410 на сумму 3 226 303 тыс. руб. числятся займы, кредит банка и начисленные проценты:

На 31.12.2025г получено целевых займов и кредита на сумму 3 015 769 тыс. руб.

- МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК ПАО АКБ– 2 769 520 тыс. руб.

- АО « ПЗСП» -246 249 тыс.руб

На 31.12.2025г начисленны проценты по полученным займам и кредитам в размере 210 534 тыс. руб.:

- АО «ПЗСП» - 102 082 тыс. руб..

- МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК ПАО АКБ – 108 452 тыс. руб.

Краткосрочные займы и кредиты отсутствуют ( строка Баланса 1510).

#### 3.4.2 Кредиторская задолженность.

В составе кредиторской задолженности в сумме 144 215 тыс. руб. числится (строка 1520 Баланса):

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	97 205
Расчеты с покупателями и заказчиками	3 143
Расчеты по налогам и сборам	152
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	43 715

Наличие и движение обязательств представлено в табличной части пояснений к балансу в разделе №3.

### 3.5. Информация об оценочных значениях.

В отчетном периоде резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался.

Материально-производственных запасов, потерявших первоначальную стоимость нет.

Резерв на оплату отпусков работникам не создается в связи с их отсутствием в штате предприятия.

### 3.6. Определение выручки и расходов по продаже услуг застройщика и жилых помещений.

3.6.1 Выручка от реализации в период с января по декабрь 2025 года составила 546 613 тыс. руб.,

Ведено в эксплуатацию 1 этап , 2 этап,3 этап строительства Жилого комплекса № 1

В строке 2110 « Отчет о финансовых результатах» показана Выручка в части ;

- Продажа услуг застройщика по договорам ДДУ : свернутый оборот по оказанным услугам по ДДУ и произведенным затратам.

- Продажа услуг застройщика : Выручка, сформированная после сдачи дома.

3.6.2 Все расходы организации делятся на прямые и косвенные. В составе прямых расходов признаются:

- затраты по управлению, сопровождению строительным проектом и выполнению работ генеральным подрядчиком (по объекту: «Жилого комплекса по адресу: г. Пермь, ул. Целинная,59- 1,2,3 этапы»);

- прочие затраты, связанные со строительством Жилого комплекса по адресу: г. Пермь, ул. Целинная,59;

- затраты на поиск лиц, заинтересованных в приобретении помещений;

Все иные расходы налогоплательщика, осуществленные организацией в течение отчетного (налогового) периода, за исключением прочих расходов, признаются косвенными расходами.

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

Наименование показателя	Код	Сумма, тыс. руб.
Выручка, всего в том числе:	2110	546 613
Себестоимость продаж, всего в том числе:	2120	(508 645)
Коммерческие расходы	2210	(18 213)
Управленческие расходы	2220	( 8 664 )
Проценты к получению (вклад по депозиту, по выданным займам)	2320	152
Проценты к уплате (проценты по полученному займу)	2330	(68 169)
Прочие доходы	2340	14
Прочие расходы, всего - услуги банков - штрафные санкции по договорам и т.д.	2350	(67)

За январь- декабрь 2025 год получен убыток в размере 42 781 тыс. руб.

Убыток объясняется привлечением собственных и привлеченных средств для улучшения объектов транспортной инфраструктуры в Мотовилихинском районе г.Перми –автомобильных дорог общего пользования, в виде строительства 1 и 2 этапа автодороги по адресу : Пермский край, г. Пермь, район Мотовилихинский , микрорайон Вышка-2, Жилой комплекс №1.

#### Раздел 4. Прочие сведения

4.1 Операции в иностранной валюте не производились.

4.2 Последствий условных фактов хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями ПБУ 8/01 (условным фактом признается имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, то есть возникновение последствий зависит от того, произойдет ли в будущем одно или несколько неопределенных событий) – не имело место.

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

4.4 Совместную деятельность в соответствии с требованиями ПБУ 20/03

ООО«СЗ ПЗСП-ВЫШКА-2» не ведет.

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

#### Раздел 5. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности ООО «СЗ ПЗСП-ВЫШКА-2» производит операции с юридическим и физическим лицом, которые являются связанными сторонами.

Согласно пункта 4 ПБУ 11/2008 под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность отчитывающейся организации или на деятельность которых способна оказывать влияние отчитывающаяся организация.

АО "ПЗСП" (участник ООО "СЗ ПЗСП-Вышка-2»)							
Характер отношений	Задолженность на 01.01.2025г., тыс. руб.		Обороты за 2025г., тыс. руб.		Задолженность на 31.12.2025г., тыс. руб.		Примечание
	связанные лица перед предприятием	предприятие перед связанным лицом	по дебету	по кредиту	связанные лица перед предприятием	предприятие перед связанным лицом	
АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР №УС/97-25 от 01.04.2025			292	313		22	
ДОГОВОР № /2-25 на выполнение функций технического заказчика.Гачегова, 1 . 1 этап			400	450		50	
ДОГОВОР № /4-25 от 01.04.2025 на выполнение функций технического заказчика.Целинная, 59 3 этап			400	450		50	
ДОГОВОР № /5-25 на выполнение функций технического заказчика. Целинная, 59 2 этап			400	400		0	
Договор № /6-25 от 01.04.2025 на выполнение функций технического заказчика, Целинная 59, 1 этап			200	200		0	
ДОГОВОР № /7-25 на выполнение функций технического заказчика. Гачегова, 1 - 2 этап			400	450		50	
Договор №ДП/9-25 от 01.04.2025 на оказание услуг в сфере управления предприятием			80	90		10	
Договор аутсорсинга № ДП/18-25 от 01.04.2025			400	450		50	
Договор займа №В/3/4 от 07.07.2023г ЖГ2		131 996		26 031		158 026	
Договор займа В/3/3 от 21.07.2022		119 303		71 001		190 305	
ДОГОВОР ПОСТАВКИ №П/178-25 от 25.09.2025			4 234	4 234			
Договор субаренды № /358-25 от 07.04.2025			103	54	50		
З/1/Ц-59 от 23.06.2023			1 232	40 000		38 768	

Соглашение о возмещении расходов				797		797	
Счет-оферта на поставку ТМЦ			19 711	19 728		17	

## Раздел 6. Система внутреннего контроля и управление рисками

Функционирование системы внутреннего контроля и управления рисками (далее — СВКиУР) в ООО «СЗ«ПЗСП-ВЫШКА-2» осуществляется на основании Учетной политике в целях бухгалтерского и налогового учета ООО «СЗ«ПЗСП-ВЫШКА-2».

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

Система внутреннего контроля ООО «СЗ«ПЗСП-ВЫШКА-2» обеспечивает точность и полноту документации бухгалтерского учета; соблюдение требований законодательства; своевременность подготовки достоверной бухгалтерской отчетности; предотвращение ошибок и искажений; исполнение приказов и распоряжений руководителя учреждения; выполнение планов финансово-хозяйственной деятельности учреждения; сохранность имущества учреждения.

## Раздел 7. Управление рисками

### 7.1. Финансовые риски:

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

Риск спада потребительского спроса на строящиеся жилые объекты из-за отмены льготной ипотеке, повышение ставок.

Риск снижение цен на квартиры в новостройках, что приведет к меньшему конечному финансовому результату.

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

Данный риск у общества отсутствует, так как эскроу-счета постоянно пополняются при заключение новых договоров с дольщиками. После раскрытия эскроу-счетов общество закроет кредит и займы, а также выплатит начисленные проценты.

### 7.3. Страховые и региональные риски.

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

### 7.4. Отраслевые риски

Повышение цен на стройматериалы отразиться на организации уменьшением чистой прибыли.

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

## Раздел 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствовали

Директор управляющей организации

04.03.2026



*(Handwritten signature)*

Е.Н. Демкин

Табличная часть пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г

1. Запасы

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период						На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	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.	1 960 640	-	5 594 687	(5 580 063)	-	-	-	X	-	X	1 975 264	-
	За 2024 г.	350 911	-	1 960 640	(350 911)	-	-	-	X	-	X	1 960 640	-
в том числе:													
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	57 040	(35 986)	-	-	-	-	47 485	-	21 054	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 582 536	(2 121 990)	-	-	-	-	-	-	460 546	-
Товары для перепродажи	За 2025 г.	245 067	-	46 979	(195 967)	-	-	-	-	3 953	-	96 078	-
	За 2024 г.	149 524	-	245 067	(149 524)	-	-	-	-	-	-	245 067	-
Затраты в незавершенном производстве	За 2025 г.	1 548 744	-	2 468 595	(2 809 621)	-	-	-	-	-	-	1 207 718	-
	За 2024 г.	172 389	-	1 548 744	(172 389)	-	-	-	-	-	-	1 548 744	-
Прочие запасы и затраты	За 2025 г.	166 829	-	752 115	(729 078)	-	-	-	-	-	-	189 867	-
	За 2024 г.	28 998	-	166 829	(28 998)	-	-	-	-	-	-	166 829	-

## 2. Дебиторская задолженность

### Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	226 645	-	4 616 371	166	(3 544 371)	-	-	-	-	-	1 298 811	-
	За 2024 г.	53 059	-	181 726	-	(8 140)	-	-	-	-	-	226 645	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	2 705 046	-	(1 746 284)	-	-	-	-	-	958 762	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	226 337	-	1 900 588	-	(1 791 600)	-	-	-	-	-	335 326	-
	За 2024 г.	53 059	-	181 418	-	(8 140)	-	-	-	-	-	226 337	-
Авансы выданные	За 2025 г.	308	-	10 737	166	(6 488)	-	-	-	-	-	4 723	-
	За 2024 г.	-	-	308	-	-	-	-	-	-	-	308	-
Прочая	За 2025 г.	-	-	4 616 371	166	(3 544 371)	-	-	-	-	-	1 298 811	X
	За 2024 г.	226 645	-	181 726	-	(8 140)	-	-	-	-	-	226 645	X
Итого	За 2025 г.	226 645	-	4 616 371	166	(3 544 371)	-	-	-	-	-	1 298 811	X
	За 2024 г.	53 059	-	181 726	-	(8 140)	-	-	-	-	-	226 645	X

### 3. Обязательства

#### Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		погашено	на доходы	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	2 145 562	2 735 334	-	(1 654 593)	-	3 226 303	
	3а 2024 г.	-	2 145 562	-	-	-	2 145 562	
в том числе: Кредиты	3а 2025 г.	1 894 263	2 638 302	-	(1 654 593)	-	2 877 972	
	3а 2024 г.	-	1 894 263	-	-	-	1 894 263	
Займы	3а 2025 г.	251 299	97 032	-	-	-	348 331	
	3а 2024 г.	-	251 299	-	-	-	251 299	
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	115 644	3 431 698	-	(3 192 490)	-	144 216	
	3а 2024 г.	22 124	43 573	-	(22 124)	-	43 573	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	41 217	2 364 875	-	(2 308 887)	-	97 206	
	3а 2024 г.	21 989	41 217	-	(21 989)	-	41 217	
Авансы полученные	3а 2025 г.	-	655 775	-	(652 632)	-	3 143	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и взносам	3а 2025 г.	185	2 677	-	(2 710)	-	152	
	3а 2024 г.	135	185	-	135	-	185	
Кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Прочая	3а 2025 г.	2 170	93 973	-	(52 428)	-	43 715	
	3а 2024 г.	-	2 170	-	-	-	2 170	
Итого	3а 2025 г.	2 261 206	6 167 032	-	(4 847 083)	-	3 370 519	
	3а 2024 г.	22 124	2 189 135	-	(22 124)	-	2 189 135	