

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик ПЗСП - Танцорова»
за 12 месяцев 2025 г.

1. Общие сведения

Наименование фирмы: ООО «Спецстрой ПЗСП - Танцорова»

Юридический адрес: 614031, Россия, Пермский край, Пермь, ул. Докучаева, д.31, оф.4.

Фактический адрес: 614031, Россия, Пермский край, Пермь, ул. Докучаева, д.31, оф.4.

Дата государственной регистрации: 07 апреля 2022 г.,

Основной государственный регистрационный номер 1225900006826

Идентификационный номер налогоплательщика: 5903152814

Код причины постановки на учет: 590301001

Уставный капитал предприятия составляет 10000 руб.

Участник - АО «ПЗСП» - 100 %

В штате ООО Спецстрой ПЗСП - Танцорова работники отсутствуют.

ООО Спецстрой ПЗСП - Танцорова» 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.

2. Сведения об учетной политике

Бухгалтерский учет ООО «Спецстрой ПЗСП - Танцорова» 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 - Танцорова» 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 г 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-Танцорова » получены разрешения на строительство :

1. № 59-01-75-2024 от 03.05.2024 Комплекс многоквартирных жилых домов по адресу : Пермский край, г. Пермь, ул. Танцорова (1 – очередь)

2. № 59-01-73-2025 от 23.06.2025 г Комплекс многоквартирных жилых домов по адресу : Пермский край, г. Пермь, ул. Танцорова (2– очередь)

на земельном участке кадастровый номер 59:01:1717065:496

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 – 420 877 .00 тыс.руб.

За 12 месяцев 2025 г— заключены договоры долевого участия на сумму - 443 285.00 тыс.руб..

ООО «СЗ ПЗСП-Танцорова» продолжает строительство комплекса многоквартирных домов.

Плановый срок сдачи 1- очереди - 3 квартал 2026 г., 2-очередь - 4 квартал 2027г.

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 1 384 558 тыс. руб. В составе материально-производственных запасов числятся:

Сырье и материалы	15 929
Готовая продукция	0
Товары (земельный участок)	400 022
Основное производство	874 788
Расходы будущих периодов (управленческие, общехозяйственные, коммерческие расходы)	93819

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 214 656 тыс. руб. числится (строка 1230 Баланса):

Авансы поставщикам и подрядчикам	214 633
Авансы по прочим дебиторам и кредиторам	22

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 23 тыс. руб. включены:

- остаток денежных средств на 30.09.2025 года по счету 51 «Расчетный счет» в сумме 24 тыс. руб.

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

3.4 Информация об обязательствах.

3.4.1 Заемные средства.

В составе долгосрочных целевых займов и кредитов строка Баланса 1410 на сумму 1 221 779 тыс. руб. числятся займы, кредит банка и начисленные проценты:

На 31.12.2025г получено целевых займов и кредита на сумму 1 010 432 тыс. руб.

- Кредитный договор АО Экспобанк -961 597 тыс. руб.

- Выданный займ АО « ПЗСП – 211 347.00 тыс. руб.

На 31.12.2025г начисленны проценты по полученным кредитам в размере 48 835 тыс. руб.:

- АО « Экспобанк » .

3.4.2 Кредиторская задолженность.

В составе кредиторской задолженности в сумме 32 966 тыс. руб. числится (строка 1520 Баланса):

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31 991
Налоги и сборы	4
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	971

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

Краткосрочные обязательства строка Баланса 1510 — отсутствуют.

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.

Выручка от реализации в период за 2025 г отсутствует.

В строке 2110 « Отчет о финансовых результатах» показывается 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.

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

- затраты по управлению, сопровождению строительным проектом и выполнению работ генеральным подрядчиком .

- прочие затраты, связанные со строительством жилых домов и поиском 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	2110	0
в том числе:		
Себестоимость продаж, всего	2120	
в том числе:		
Коммерческие расходы	2210	
Управленческие расходы	2220	
Проценты к получению (вклад по депозиту, по выданным займам)	2320	
Проценты к уплате (проценты по полученному займу)	2330	
Прочие доходы	2340	29
Прочие расходы, всего	2350	
- услуги банков		
- штрафные санкции по договорам		
Налог на прибыль	2410	(7).

За январь - декабрь 2025 год получена чистая прибыль в размере 22 тыс. руб.

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 «Спецстрой ПЗСП - Танцорова» 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 «Спецстрой ПЗСП Танцорова» 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 "Спецстрой ПЗСП-Танцорова»)							
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	
/110-23 от 10.01.2023 купли-продажи недвижимости				300 000		300 000	
№3/367-22 от 19.04.2022 займ		192 607		18 740		211 347	
Агентский договор от 07.04.2022 (реклама)		1 868	2 597	951		222	
Договор № ДП/1120-22 от 07.04.2022 г аутсорсинг		448	948	600		100	
ДОГОВОР №/10-24 от 09.01.2024			11 859	11 859			
ДОГОВОР №/20-25 от 03.02.2025 на выполнение проектных работ			5 241	5 241			
ДОГОВОР №ДП/2-24 от 15.11.2023 на выполнение функций технического заказчика		600	1100	600		100	
Соглашение о возмещении расходов				797		797	
Счет-оферта на поставку ТМЦ			6041	6 414		373	
Договор №ДП/357-22 от 07.04.2022 управления предприятием		328	428	120		20	

Раздел 6. Система внутреннего контроля и управление рисками

Функционирование системы внутреннего контроля и управления рисками (далее — СВКиУР) в ООО «Спецстрой ПЗСП Танцорова» осуществляется на основе Приказа № 1 от 09.01.23г «Об утверждении положения о внутреннем контроле ООО «Спецстрой ПЗСП — Танцорова»

В соответствии с Приказом, в процессах управления рисками и внутреннего контроля задействованы: руководитель, заместитель директора по строительству, начальник финансово-экономической службы, главный бухгалтер, сотрудники службы заказчика управляющей организации АО «ПЗСП». Система внутреннего контроля ООО «Спецстрой ПЗСП Танцорова» 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 снижения 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 заключении 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 поддаются влиянию со стороны организации.

7.4. Отраслевые риски

Повышение цен на стройматериалы отразится на организации уменьшением чистой прибыли.

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

Раздел 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

Директор управляющей организации

05.03.2026



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		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	3а 2025 г.	289 460	-	1 197 057	(101 958)	-	-	X	1 384 558	-
	3а 2024 г.	192 847	-	128 418	(31 805)	-	-	X	289 460	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	39 525	(23 596)	-	-	52 231	15 929	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	3а 2025 г.	100 022	-	300 000	-	-	-	-	400 022	-
	3а 2024 г.	100 022	-	-	-	-	-	-	100 022	-
Затраты в незавершенном производстве	3а 2025 г.	128 417	-	746 371	-	-	-	-	874 788	-
	3а 2024 г.	-	-	128 417	-	-	-	-	128 417	-
Прочие запасы и затраты	3а 2025 г.	61 020	-	111 162	(78 363)	-	-	-	93 819	-
	3а 2024 г.	92 825	-	-	(31 805)	-	-	-	61 020	-

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	
				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	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	142 091	-	632 446	23	(559 900)	-	-	-	214 656	-	-
	За 2024 г.	1 189	-	140 902	-	-	-	-	-	142 091	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	100	-	(100)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	142 040	-	625 630	-	(553 037)	-	-	-	214 633	-	-
	За 2024 г.	1 138	-	140 902	-	-	-	-	-	142 040	-	-
Прочая	За 2025 г.	51	-	6 717	23	(6 763)	-	-	-	22	-	-
	За 2024 г.	51	-	-	-	-	-	-	-	51	-	-
	За 2025 г.	142 091	-	632 446	23	(559 900)	-	-	X	214 656	-	-
	За 2024 г.	1 189	-	140 902	-	-	-	-	X	142 091	-	-

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		проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		переклассифици ровано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)						
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	382 256	839 523	-	-	-	-	1 221 779	
	3а 2024 г.	148 937	233 319	-	-	-	-	382 256	
в том числе: Кредиты	3а 2025 г.	189 649	820 783	-	-	-	-	1 010 432	
	3а 2024 г.	-	189 649	-	-	-	-	189 649	
Займы	3а 2025 г.	192 607	18 740	-	-	-	-	211 347	
	3а 2024 г.	148 937	43 670	-	-	-	-	192 607	
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	4 845	729 199	-	(701 078)	-	-	32 966	
	3а 2024 г.	605	138 218	-	(39)	-	-	4 844	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	4 739	729 099	-	(701 846)	-	-	31 991	
	3а 2024 г.	460	4 279	-	-	-	-	4 739	
Авансы полученные	3а 2025 г.	-	100	-	(100)	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и взносам	3а 2025 г.	106	-	-	(102)	-	-	4	
	3а 2024 г.	145	-	-	(39)	-	-	106	
Кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	106	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	3а 2025 г.	387 101	1 568 722	-	(701 078)	-	X	1 254 745	
	3а 2024 г.	149 542	371 537	-	(39)	-	X	387 100	