

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 не составляется.

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».

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.

Инвестиционной недвижимостью признаются объекты основных средств, приобретенные для последующей продажи и/или получения арендных платежей и не используемые в производственной деятельности, для управленческих нужд и не предназначенные для отчуждения в рамках обычной деятельности Организации.

К инвестиционной недвижимости относятся земельные участки и объекты капитального строительства, приобретенные под реализацию инвестиционных проектов (в том числе проектов жилищного строительства), на период выполнения проектных, изыскательских и подготовительных работ, а также в случае временного предоставления таких объектов в аренду до момента начала их реконструкции (сноса) и последующего использования в инвестиционных целях.

## 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 комплекса (МЖК) 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.

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 по строительству 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  $\leq 3$  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.

Доходы от предоставления во временное пользование (аренду) объектов инвестиционной недвижимости признаются прочими доходами. Расходы, связанные с содержанием объектов инвестиционной недвижимости в состоянии, пригодном для сдачи в аренду (коммунальные платежи, текущий ремонт, охрана, налог на имущество), признаются прочими расходами.

## 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  $\leq 12$  месяцев или стоимостью предмета аренды  $\leq 300\,000$  руб. применяется упрощенный порядок учета (расходы признаются равномерно).

## 2.13. Инвентаризация

Общество досрочно применяет ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

Установлены случаи и периодичность проведения обязательных инвентаризаций активов и обязательств.

## 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.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка	переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка	переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-



**5. Финансовые вложения**

**5.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**5.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период			изменения видов запасов		На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение						
Запасы - всего	За 2025 г.	193 104	-	136 625	(125 224)	-	-	X	X	204 506	-	
	За 2024 г.	192 454	-	651	-	-	-	X	X	193 104	-	
в том числе: Земельные участки для строительства	За 2025 г.	192 331	-	33 648	(47 428)	-	-	-	-	178 551	-	
	За 2024 г.	192 331	-	-	-	-	-	-	-	192 331	-	
Товары	За 2025 г.	-	-	19 840	-	-	-	-	-	19 840	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное производство	За 2025 г.	774	-	5 341	-	-	-	-	-	6 115	-	
	За 2024 г.	123	-	651	-	-	-	-	-	774	-	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. 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			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	22	-	314	-	(1)	-	-	-	335	-
	3а 2024 г.	-	-	22	-	-	-	-	-	22	-
в том числе:											
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	22	-	270	-	(1)	-	-	-	291	-
	3а 2024 г.	-	-	22	-	-	-	-	-	22	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	44	-	-	-	-	-	44	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	22	-	314	-	(1)	-	-	X	335	-
	3а 2024 г.	-	-	22	-	-	-	-	X	22	-

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

### 8.1. 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		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	223 984	29 100	58	-	-	-	253 142
	3а 2024 г.	193 232	30 750	2	-	-	-	223 984
в том числе:								
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	31 800	29 100	-	-	-	-	60 900
	3а 2024 г.	1 050	30 750	-	-	-	-	31 800
Проценты по долгосрочным займам	3а 2025 г.	7	-	58	-	-	-	65
	3а 2024 г.	5	-	2	-	-	-	7
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	192 177	-	-	-	-	-	192 177
	3а 2024 г.	192 177	-	-	-	-	-	192 177
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	25 459	3 018	-	(25 459)	-	-	3 018
	3а 2024 г.	123	25 459	-	(123)	-	-	25 459
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	25 010	999	-	(25 010)	-	-	999
	3а 2024 г.	-	25 010	-	-	-	-	25 010
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	417	-	-	-	-	417
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	274	1 350	-	(274)	-	-	1 350
	3а 2024 г.	123	274	-	(123)	-	-	274
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	175	250	-	(175)	-	-	250
	3а 2024 г.	-	175	-	-	-	-	175
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	-	2	-	-	-	-	2
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	249 443	32 118	58	(25 459)	-	X	256 160
	3а 2024 г.	193 355	56 209	2	(123)	-	X	249 443

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	9	3	-	6
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	3а 2025 г.	-	9	3	-	6
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

### 9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	-	-

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	87	1
Отчисления на социальные нужды	27	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	5 241	649
Итого по элементам	5 355	650
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(5 342)	(650)
Итого расходы по обычным видам деятельности	13	-

## 11. Государственная помощь

### 11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

### 11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

## 12. Иная информация

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Технократ» (далее «Общество») зарегистрировано 20 января 2022 года.

Юридический и почтовый адрес Общества: 614007, Пермский край, г. Пермь, ул. 1-я Красноармейская, дом № 6, офис 8-13.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников. Единоличный исполнительный орган Общества – Директор. С 27 декабря 2022 года директором является Стародубцев Олег Александрович.

Уставный капитал общества на 31.12.2025 года составляет 10 000 рублей. Единственным участником общества является ООО «Холдинг ПМД».

Бенефициары – Гараев Валерий Назарович ИНН 590601546846, Стародубцев Олег Александрович ИНН 590401539256

Осуществляемый вид деятельности не требует получения лицензий.

С 10 июля 2025 года Общество не относится к субъектам малого и среднего предпринимательства.

Среднесписочная численность 2025 года- 0,2 человека, за 2024 года -0 человек.

### 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.

Экономия (финансовый результат) от строительства объектов по договорам долевого участия признается не как выручка от реализации, а как доход от обычных видов деятельности в составе прибыли до налогообложения 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.

Обществом на период выполнения проектных работ передан в аренду объект недвижимости (здание), расположенный на земельном участке, предназначенном для строительства МКЖ. Аренда не является основным видом деятельности, в связи с чем доходы от аренды признаны прочими доходами. Расходы, связанные с содержанием объекта (коммунальные услуги, эксплуатационные расходы, налог на имущество), также отражены в составе прочих расходов.

В отчетном периоде Обществом реализованы (обменены) земельные участки, ранее приобретенные для целей строительства, но не вовлеченные в текущую инвестиционную программу. Реализация произведена в рамках оптимизации земельного банка. Доходы от реализации отражены в составе прочих доходов, так как указанная операция не является предметом основной деятельности Общества.

## 12.2. Информация о чистой прибыли и ее распределении

На 31 декабря 2025 года в бухгалтерском балансе отражена нераспределенная прибыль в размере 2 816 548,10 рублей, что включает в себя:

Убыток прошлых лет - 688 908,69 рублей.

Чистую прибыль отчетного 2025 года - 3 505 456,79 рублей.

Прибыль прошлого года и текущего года уменьшила общую величину накопленного убытка, что и отражено в балансе.

## 12.3. Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02 (далее — ПБУ 18/02) Общество отражает в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о взаимосвязи между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода.

В 2025 году в соответствии с изменениями, внесенными в ст. 284 Налогового кодекса РФ, совокупная ставка налога на прибыль увеличена с 20% до 25% (8% — в федеральный бюджет, 17% — в бюджет субъекта РФ).

В связи с увеличением ставки налога на прибыль с 20% до 25% с 1 января 2025 года, отложенные налоговые активы и обязательства, сформированные по состоянию на 31.12.2024, пересчитаны по новой ставке (25%), применяемой в периодах, когда соответствующие временные разницы будут погашены.

Условный расход по налогу на прибыль 2025 год – 1 168 485,82 рублей.

Условный расход по налогу на прибыль за 2024 год – 7 860,55 рубля.

Эффект изменения ставки будущего налога - 36 005,17 рублей.

Отложенные налоговые активы/обязательства по видам	Обороты за 2025 г. (руб.)		Обороты за 2024 г. (руб.)	
	Возникло	Погашено	Возникло	Погашено
<b>Отложенные НА</b>	<b>144 372,97</b>	<b>217 067,45</b>	<b>36 687,16</b>	<b>4 612,18</b>
Доходные вложения в материальные ценности	105 863,28	-	-	-
Оценочные обязательства и резервы	1 459,85	-	-	-
Расходы будущих периодов	8,26	-	-	-
Убыток текущего периода	37 041,58	37 041,58	681,99	681,99
Убытки прошлых лет	-	180 025,87	36 005,17	3 930,19
<b>Отложенные НО</b>	<b>3 613,86</b>	-	-	-
Незавершенное производство	3 613,86	-	-	-

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

Временные разницы по оценочным обязательствам формируются вследствие формирования их в бухгалтерском учете резерва по отпускам.

Убытки прошлых лет возникают из-за увеличения налогового убытка, который списывается 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 не имеет непогашенных кредитов перед кредитными организациями (банками). Заемные средства представлены исключительно займами материнской компании.

№	Наименование контрагента	Договор	Срок погашения	Общая сумма задолженности на 31.12.2025 (руб.)
1.	ООО «Холдинг ПМД»	Договора займов	31.12.2032	60 965 478,56
	Итого			60 965 478,56

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

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

По состоянию на 31.12.2025 года связанными сторонами Общества являлись:

ИО	Наименование/Ф	Основание
	Стародубцев Олег Александрович	Аффилированное лицо: - директор
	ООО «Холдинг ПМД», ИНН 5904400844	Аффилированное лицо- лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал ООО СЗ «Технократ»
	ООО «ПМД-Ераничи», ИНН 5904408392	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «Арт сити», ИНН 5904386205	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «Стройактив», ИНН 5906154312	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «Энтузиаст», ИНН 5904397662	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «Новый Парковый», ИНН 5904408353	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «Оптимист», ИНН 5904398264	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «ПМД-Урбанистика», ИНН 5904408378	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «Ераничи 2», ИНН 5904409131	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «ПМД-Индустриальный», ИНН 5904408360	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «ПМД-Движение», ИНН 5904416386	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «ПМД-Парковый», ИНН 5904402513	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
	ООО СЗ «ПМД-Городские горки», ИНН 5904402506	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»

ООО СЗ «ПМД-Прогресс», ИНН 5904415713	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
ООО «Луч», ИНН 5904416812	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
ООО «ИК «Развитие», ИНН 5904208393	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
ООО «ПМ-Девелопмент», ИНН 5904179350	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
ООО СЗ «Авангард», ИНН 5904366576	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
ООО СЗ «Молот», ИНН 5904378356	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
ООО СЗ «Карпинский», ИНН 5904385522	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
ООО «Уралторг», ИНН 5903027235	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»
Гараев Валерий Назарович	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Технократ»

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

Руб.

№ п/п	Наименование/Ф.И.О.	Сальдо на 01.01.2025	Получено /Начислено процентов	Погашено	Сальдо на 31.12.2025
1.	Материнская компания	31 807 274,17	29 158 204,39	-	60 965 478,56
	Итого	31 807 274,17	29 158 204,39	-	60 965 478,56

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

Руб.

№ п/п	Наименование/Ф.И.О.	Сальдо на 01.01.2024	Получено /Начислено процентов	Погашено	Сальдо на 31.12.2024
1.	Материнская компания	1 055 478,62	32 007 505,66	(1 255 710,11)	31 807 274,17
	Итого	1 055 478,62	32 007 505,66	(1 255 710,11)	31 807 274,17

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

Руб.

№ п/п	Наименование/Ф.И.О.	Сальдо на 01.01.2025	Получено /Начислено процентов	Погашено	Сальдо на 31.12.2025
1.	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	192 176 500,00	-	-	192 176 500,00
	Итого	192 176 500,00	-	-	192 176 500,00

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

Руб.

№ п/п	Наименование/Ф.И.О.	Сальдо на 01.01.2024	Получено /Начислено процентов	Погашено	Сальдо на 31.12.2024
1.	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	192 176 500,00	-	-	192 176 500,00
	Итого	192 176 500,00	-	-	192 176 500,00

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 и 2024 годах не начислялась и не выплачивалась.

## 12.7. Соблюдение требований закона о противодействии легализации доходов

Общество в 2025 году 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 2025 год 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 комплексе, расположенном по адресу: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Пушкина, 89

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 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.

#### 12.9. Информация о непрерывности деятельности

Чистые активы Общества на 31.12.2025г. составляют 2 816 548,10 рублей.

Руководство Общества оценивает способность организации продолжать свою деятельность непрерывно как высокую.

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

Руководство Общества оценивает способность организации продолжать свою деятельность непрерывно как **высокую**. При подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год Руководством проведена оценка всех известных факторов, влияющих на возможность применения допущения непрерывности деятельности, включая, но не ограничиваясь:

текущее финансовое положение, наличие достаточных денежных средств и ликвидных активов;

утвержденные источники финансирования для завершения проектных работ и последующего строительства;

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;

стадия реализации инвестиционного проекта.

На отчетную дату Общество находится на инвестиционной стадии:

Основной вид деятельности — строительство многоквартирного жилого комплекса (МКЖ) с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Разрешение на строительство не получено. В настоящее время ведутся проектные и изыскательские работы, необходимые для получения разрешительной документации.

Общество обладает земельным участком и объектом недвижимости (зданием), расположенным на нем. Здание планируется к сносу после завершения проектных работ и получения разрешения на строительство.

На период выполнения проектных работ здание временно сдано в аренду, что позволяет компенсировать расходы на его содержание и не оказывает негативного влияния на финансовое состояние.

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 подтверждает, что принятые и планируемые меры являются адекватными для обеспечения непрерывности и финансовой устойчивости деятельности в течение следующих 12 месяцев, в связи с чем 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, на дату подписания отчетности отсутствуют какие-либо неизбежные или вероятные события, которые могли бы поставить под сомнение способность Общества продолжать свою деятельность.

Директор

Стародубцев О.А.

16 марта 2026