

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ" за 2025 год

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"

1.2 Сокращенное наименование:

АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 125599, Москва г, Ижорская ул, дом 6
Адрес для переписки: 125599, Москва г, Ижорская ул, дом 6

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

01.04.2005 ОГРН 1057746552115

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7743555005 КПП 774301001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Бусиновский парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве и с использованием кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Бусиновский парк», строительство которых осуществлялось в 2025 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, 5-я оч., корп. 1.3	77-09-021335-2024 от 25.01.2024	По плану - август 2026

г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, 5-я оч., корп. 1.4	77-09-021335-2024 от 25.01.2024	По плану - август 2026
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, 6-я оч., корп. 2.3	77-09-021545-2024 от 03.06.2024	По плану - февраль 2027
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, 6-я оч., корп. 2.4	77-09-021545-2024 от 03.06.2024	По плану - февраль 2027
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, корп. 7, ДОО на 150 мест	77-09-021131-2023 от 03.10.2023	77-09-012692-2025 от 25.08.2025
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, корп. 8, ДОО на 150 мест	77-09-022505-2025 от 22.12.2025	По плану - сентябрь 2028
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, корп. 9, Школа на 1050 мест	77-09-021140-2023 от 05.10.2023	По плану - июнь 2026
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, Наземный паркинг 11 на 300 м/м	77-09-022274-2025 от 29.08.2025	По плану - август 2027

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:
71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:
9 чел.

1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

Шестакова Екатерина Александровна - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 08.04.2020, приказ о вступлении в должность от 09.04.2020, лист записи в ЕГРЮЛ за № 1057746552115 от 17.04.2020, трудовой договор заключен 09.04.2020 сроком на 3 года.

Решением единственного акционера Общества от 23.03.2021 полномочия генерального директора продлены, трудовой договор заключен 10.04.2021 сроком на 3 года.

Решением единственного акционера Общества от 27.03.2024 полномочия генерального директора продлены, трудовой договор заключен 10.04.2024 сроком на 3 года.

С 01.07.2020 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг Д968960/20 от 01.07.2020 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов.

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений.

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.13 Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг», ИНН 7714176877, ОГРН 1027739541664.

Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2, комната 7.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 190 831 000 (Сто девяносто миллионов восемьсот тридцать одна тысяча рублей).

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 09.04.2020 г. по настоящее время	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	190 831 000	100
ИТОГО		190 831 000	100

310 шт.

Количество акций, выпущенных, но не оплаченных или оплаченных частично: нет.

Номинальная стоимость одной акции: 100 руб.

Реестродержатель акций Общества: АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т.»

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе «1С.Предприятие 8.3» с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности. Разработчиком автоматизированной системы ТУС внедрены типовые формы бухгалтерской отчетности, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023, функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию и состав показателей в автоматически формируемых формах бухгалтерской (финансовой) отчетности. Во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению пустых строк и граф. Отсутствие показателя обозначено проставлением прочерка.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 4 от 28.12.2024. Учетная политика действует начиная с 01.01.2025.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об отдельных активах и обязательствах (группах активов и обязательств) в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к итогу баланса составляет более 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

Информация по изменению показателей на 31.12.2025 в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)

Наименование показателя с кодом строки	Показатель за 2024г. (до корректировки)	Изменение показателя	Показатель за 2024г. (после корректировки)	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 2340 "Прочие доходы"	398 762	(3 723)	395 039	свернуты статьи прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни согласно приложению №14 к УП, п.28 ФСБУ 4/2023
Стр. 2350 "Прочие расходы"	(336 324)	(3 723)	(332 601)	свернуты статьи прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни согласно приложению №14 к УП, п.28 ФСБУ 4/2023

Основные положения

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства в части недвижимого имущества, предназначенного исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование, либо во временное пользование с целью получения дохода, либо с целью прироста стоимости активов, квалифицируются Обществом как Инвестиционная недвижимость.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2025 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:
- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж».

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г. Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

3.1. Расшифровка стр. 1105 «Гудвил» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.2. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.3. Расшифровка стр. 1130 «Нематериальные поисковые активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.4. Расшифровка стр. 1140 «Материальные поисковые активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.5. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Здания, в том числе:	154 693	9 057	9 409
первоначальная стоимость	185 010	10 490	10 503
накопленная амортизация	(30 317)	(1 433)	(1 094)
Сооружения, в том числе:	10 870	16 492	215
первоначальная стоимость	18 473	18 473	1 230
накопленная амортизация	(7 603)	(1 981)	(1 015)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	582	768	998
первоначальная стоимость	1 941	1 941	1 941
накопленная амортизация	(1 360)	(1 174)	(943)
Транспортные средства, в том числе:	-	-	-

первоначальная стоимость	127	127	127
накопленная амортизация	(127)	(127)	(127)
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:			
первоначальная стоимость	-	676	676
накопленная амортизация	-	(676)	(676)
ИТОГО	166 144	26 317	10 622

Движение Основных средств за отчетный период

Наименование	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	273 805	128 169	-	-
Здания первоначальная стоимость	324 781	150 261	-	-
Здания накопленная амортизация	(50 976)	(22 092)	-	-
Сооружения	(5 622)	-	-	-
Сооружения накопленная амортизация	(5 622)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	(186)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(186)	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь первоначальная стоимость	-	676	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	-	(676)	-	-

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.)

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-038124 от 14.09.2012	25.07.2016	г. Москва, ул. Ижорская, вл. 8	77:09:0002016:14	30 970	270 075
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058884 от 18.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6096	16 012	894 813
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058899 от 20.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6098	10 684	178 812
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058887 от 18.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6099	4 443	44 597
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058900 от 20.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6100	4 509	42 553
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058898 от 20.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6101	6 222	58 464
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058885 от 18.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6102	2 365	39 582
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058901 от 20.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6103	6 301	105 456
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058902 от 20.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6106	15 374	139 769
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058903 от 20.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6107	10 649	102 440
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058904 от 20.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6108	11 245	188 201
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058882 от 18.07.2012	05.07.2017	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6111	1 274	12 745

Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002625 от 23.05.2023	30.06.2026	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/6	77:09:0002016:7589	13 305	706 342
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002632 от 23.05.2023	11.11.2028	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/5	77:09:0002016:7590	4 502	41 418
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002626 от 23.05.2023	24.12.2026	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/4	77:09:0002016:7591	16 400	873 280
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002628 от 23.05.2023	23.12.2026	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/3	77:09:0002016:7592	186	478
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002631 от 23.05.2023	08.11.2028	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/2	77:09:0002016:7593	3 375	48 227
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002627 от 23.05.2023	15.11.2028	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/1	77:09:0002016:7594	17 020	906 294
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002629 от 23.05.2023	23.12.2026	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/2/1	77:09:0002016:7595	187	2
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002630 от 23.05.2023	23.12.2026	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/2/2	77:09:0002016:7596	628	10 510
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-060682 от 06.06.2023	24.05.2027	г. Москва, Коровинское ш.	77:09:0002016:7597	23 085	196 646

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости основных средств, состоящих на балансе Общества, основания для обесценения стоимости основных средств отсутствуют.

На 31.12.2025 проведена проверка элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования объектов основных средств.

По результатам проверки не возникло необходимости изменять элементы амортизации.

3.6. Расшифровка стр. 1160 «Инвестиционная недвижимость» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Здания, в том числе:	-	285 288	296 912
первоначальная стоимость	-	324 781	324 781
накопленная амортизация	-	(39 493)	(27 869)
ИТОГО	-	285 288	296 912

Движение Инвестиционной недвижимости за отчетный период

Наименование	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(9 733)	275 555	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	324 781	-	-
Здания накопленная амортизация	(9 733)	(49 226)	-	-

3.7. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Предоставленные займы	2 500 000	5 977 396	2 500 000
ИТОГО	2 500 000	5 977 396	2 500 000

Движение Долгосрочных финансовых вложений за 2025 г.

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	-	3 477 396	
ИТОГО	-	3 477 396	

Движение Долгосрочных финансовых вложений за 2024 г.

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	3 477 396	-	
ИТОГО	3 477 396	-	

3.8. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Основные средства	3	263	196
Оценочные обязательства и резервы	4 583	184 997	42 310
Плановые расходы ИДП	-	-	7 962
Прочие расходы	1 027 496	591 281	187 404
Расходы будущих периодов	18 017	2 391	2 491
Резервы сомнительных долгов	114	125	32
ИТОГО	1 050 213	779 057	240 395

3.9. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

3.10. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Готовая продукция и товары для перепродажи	55 360	55 150	84 292
Расходы будущих периодов	72 247	74 221	76 195
Незавершенное производство, в том числе:	28 569 336	13 837 019	8 407 985
Затраты на проектирование и строительство	14 627 006	9 221 329	4 831 406
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 023 889	485 237	164 921
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	12 918 441	4 130 453	3 411 659
ИТОГО	28 696 944	13 966 390	8 568 473

Движение Запасов за 2025 г.

Наименование	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	111	111
Готовая продукция и товары для перепродажи	39 912	39 702
Затраты на проектирование и строительство	5 905 343	499 666
НДС по затратам на проектирование и строительство	549 774	11 122
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	13 022 874	4 234 886
Расходы будущих периодов	-	1 974
ИТОГО	19 518 015	4 787 460

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости запасов, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под снижение стоимости запасов отсутствуют.

Движение Запасов за 2024 г.

Наименование	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	93	93
Готовая продукция и товары для перепродажи	148 013	177 156
Затраты на проектирование и строительство	5 082 922	692 998
НДС по затратам на проектирование и строительство	358 422	38 106
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	3 929 721	3 210 927
Расходы будущих периодов	-	1 974
ИТОГО	9 519 171	4 121 254

3.11. Расшифровка стр. 1215 «Долгосрочные активы к продаже» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.12. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.13. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	275	199	4 541
Расчеты с покупателями и заказчиками	106 631	100 354	98 957
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(454)	(500)	(160)
Расчеты по налогам и сборам	-	27 589	28 056
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочные	233 417	141 842	83 471
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочные	796 192	639 942	483 692
ИТОГО	1 136 061	909 426	698 558

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаток на начало периода	500	160	555
Признание	426	395	71
Погашение	5	46	71
Списание	467	9	404
Остаток на конец периода	454	500	160

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 467 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

3.14. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Предоставленные займы	4 171 105	497 000	4 603 362
ИТОГО	4 171 105	497 000	4 603 362

Движение Краткосрочных финансовых вложений за 2025 г.

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	3 686 396	12 291	-
ИТОГО	3 686 396	12 291	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений за 2024 г.

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	-	4 106 362	-
ИТОГО	-	4 106 362	-

3.15. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Депозитные счета	374 900	638 000	680 800
Расчетные счета	136 801	87 028	35 242
ИТОГО	511 701	725 028	716 042

Состав денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса» (в тыс. руб.):

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Итого строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса	511 701	725 028
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	511 701	725 028

3.16. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Право использования программы для ЭВМ	-	-	14
ИТОГО	-	-	14

Капитал

3.17. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	190 831	190 831	190 831
Резервный капитал	9 542	9 542	9 542
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(49 604)	1 999 488	2 363 896
Нераспределенная прибыль прошлых лет	1 999 488	2 363 896	(2 558)
Дивиденды прошлых лет по решению участников	(1 999 488)	-	-
Нераспределенная прибыль отчетного периода	306 344	-	2 366 453
Дивиденды отчетного периода по решению участников	(355 948)	-	-
Непокрытый убыток отчетного периода	-	(364 408)	-
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	150 768	2 199 860	2 564 268

3.18. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	190 831	190 831	190 831

ИТОГО	190 831	190 831	190 831
--------------	----------------	----------------	----------------

На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью, права собственности на акции зарегистрированы.

3.19. Расшифровка стр. 1320 «Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.20. Расшифровка стр. 1340 «Накопленная дооценка внеоборотных активов» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.21. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без накопленной дооценки)» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.22. Расшифровка стр. 1360 «Резервный капитал» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.23. Расшифровка стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (в тыс. руб.)

Показатель	Основание	Сумма
Нераспределенная прибыль предыдущих периодов		1 999 488
Предусмотренные к выплате дивиденды за 4 квартал 2023	Решение единственного акционера от 07.05.2025 г.	1 999 488
Предусмотренные к выплате дивиденды за 3 квартал 2025	Решение единственного акционера от 26.12.2025 г.	355 948
Непокрытый убыток текущего года		(49 604)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		(49 604)

Долгосрочные обязательства

3.24. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные кредиты	17 538 890	12 301 748	8 253 952
Проценты по долгосрочным кредитам	5 064 025	3 253 786	1 382 213
Долгосрочные займы	257 345	323 367	289 026
Проценты по долгосрочным займам	161 190	138 380	114 795
ИТОГО	23 021 450	16 017 281	10 039 986

Кредитные средства по кредитному соглашению № 238/20-Р от 15.10.2020 г. с Банк Банк ГПБ (АО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Бусиновский парк» по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35. .

В 2025 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 1 833 049 тыс. руб.

3.25. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Доходные вложения в материальные ценности	-	370	296
Основные средства	130	45	44
Прочие расходы	1 056 981	682 897	256 011
ИТОГО	1 057 112	683 313	256 351

3.26. Расшифровка стр. 1430 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.27. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Краткосрочные обязательства**3.28. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

3.29. Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	23 493	285 313	8 766
Расчеты с покупателями и заказчиками	8 382 245	3 282	31 042
Расчеты по налогам и сборам	3 423	2 117	527 550
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	463	201	416
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	303	914
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 079 110	2 969 938	2 775 381
Расчеты по выплате доходов	2 355 436	-	-
ИТОГО	13 844 170	3 261 153	3 344 071

3.30. Расшифровка стр. 1530 «Доходы будущих периодов» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.31. Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Оценочные обязательства по вознаграждениям	998	2 784	2 181
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	140 336	264 306	1 178 341
Резервы ИДП	-	-	39 810
Резервы предстоящих расходов прочие	17 334	737 203	209 371
ИТОГО	158 668	1 004 293	1 429 703

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

3.32. Расшифровка стр. 1550 «Прочие краткосрочные обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)

В 2025 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

Наименование	2025 год	Доля в общем объеме %	2024 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	-	-	13 610	8,87
Доходы от реализации нежилых помещений	-	-	70 235	45,8
Доходы от реализации кладовых помещений	-	-	1 888	1,23
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	956	1,52	6 901	4,5
прочих работ и услуг	62 056	98,48	60 731	39,6
ИТОГО	63 013	100	153 365	100

4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость нежилых помещений	-	(26 754)
Себестоимость кладовых помещений	-	(899)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(956)	(6 901)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(409 890)	(518 710)
Себестоимость прочих работ и услуг	(62 258)	(61 791)
ИТОГО	(473 105)	(615 054)

4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Амортизация ОС	(5)	(18)

Аудиторские, бухгалтерские и финансовые услуги	(2 845)	(2 830)
Техническая поддержка и сопровождение ПО	(38)	(34)
Прочие расходы	(11)	(11)
ИТОГО	(2 899)	(2 893)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.):

Наименование	2025 год	2024 год
Амортизация	11 699	12 238
Материальные затраты	111	93
Расходы на оплату труда	8 361	8 623
Отчисления на социальные нужды	2 518	2 530
Себестоимость проданных товаров	956	34 553
Прочие расходы	452 359	559 911
ИТОГО	476 004	617 947

4.5. Расшифровка стр. 2310 «Доходы от участия в других организациях» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.6. Расшифровка стр. 2320 «Проценты к получению» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	108 151	117 900
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	252 844	253 444
ИТОГО	360 995	371 344

4.7. Расшифровка стр. 2330 «Проценты к уплате» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(336 713)	(443 466)
ИТОГО	(336 713)	(443 466)

4.8. Расшифровка стр. 2340 «Прочие доходы» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:	-	1 390
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	1 390
Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:	10	391

Прочие внереализационные доходы (расходы)	10	391
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности, в том числе:	840 236	393 258
Инвентаризация резервов по ИДП	(3 233)	(43)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	843 469	986 303
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	-	(593 002)
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:	13 779	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	19 365	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(5 586)	-
ИТОГО	854 026	395 039

4.9. Расшифровка стр. 2350 «Прочие расходы» (в тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Ликвидация основных средств, в том числе:	-	(3)
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	-	(3)
Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:	(56)	(51)
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	(51)
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	(56)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:	-	(525)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	(525)
Прочие косвенные расходы, в том числе:	(32)	(50)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(32)	(50)

Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости, в том числе:	(12 893)	(51 091)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(13 124)	(52 648)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	231	1 557
Расходы на услуги банков, в том числе:	(191)	(192)
Расходы на услуги банков	(190)	(193)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(1)	1
Расходы на услуги реестродержателя, в том числе:	(57)	(57)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод	(57)	(57)
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд, в том числе:	(12 183)	-
Безвозмездная передача товарно-материальных ценностей	(12 183)	-
Резервы по сомнительным долгам, в том числе:	(421)	(349)
Резервы по сомнительным долгам	5	46
Резервы по сомнительным долгам	(426)	(395)
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:	-	(14 840)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	542
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	(15 382)
Судебные расходы, в том числе:	(20 372)	(265 314)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(2 253)	(13 282)
Судебные издержки	(21 184)	(253 612)
Судебные издержки	3 065	1 580
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате), в том числе:	(4 588)	(129)

Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	(4 588)	(129)
ИТОГО	(50 794)	(332 600)

4.10. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	414 525		
Основные средства	(1 039)	(260)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(721 654)	(180 414)	ОНА
Прочие расходы	1 744 859	436 215	ОНА
Расходы будущих периодов	62 504	15 626	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(46)	(11)	ОНА
Доходные вложения в материальные ценности	1 481	370	ОНО
Основные средства	(340)	(85)	ОНО
Прочие расходы	(1 496 337)	(374 084)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(5 538)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(102 643)	

4.11. Базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ" не выкупались (приобретались).

Наименование	2025 год	2024 год
Базовая прибыль (убыток) на акцию за отчетный год, руб. коп.	306 344	(364 408)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	1 908 310	1 908 310
Базовая прибыль (убыток) на акцию за отчетный год, руб. коп.	1,61	(1,91)

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2025 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2025 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2025 г.

По состоянию на 31.12.2025 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Шестакова Екатерина Александровна

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров. Председателем Общего собрания акционеров является Генеральный директор Общества. Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	624 тыс.рублей (в т.ч. НДФЛ – 62 тыс. руб.; страховые взносы – 144 тыс. руб.)
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не начислялись и не выплачивались

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2025 г.

Связанными сторонами Компании являются юридические, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

В результате принятия Обществом мер по установлению сведений в отношении своих бенефициарных владельцев в соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001 г., выявлено, что бенефициарный владелец у Общества по состоянию на 01.01.2026 года отсутствует.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2025 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" / 100,00% (полученные займы; предоставленные займы; с поставщиками и подрядчиками по ИДП; с поставщиками по операционной аренде)	1 239 537	495 630	7 713 363	440 735	безналичные / краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" (с поставщиками прочие)	46 249	39 493	-	1 630	безналичные / краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	ООО "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" (выполнение функций технического заказчика)	16 480 960	7 802 120	12 387 795	200	безналичные / краткосрочная
	АО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ" (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	47 829	-	61 349	15 180	безналичные / краткосрочная

	ООО "ЗемАктив" (с поставщиками прочие)	7 800	7 200	-	600	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ДЕЛА" (с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры)	1 149	1 148	1	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-КОМФОРТ СИРИУС" (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	601	605	-	91	безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их незначительности.

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2025 г.	2024 г.
Начислено	2 355 436	-
Выплачено	-	-

5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Общество продолжает строительство жилого комплекса «Бусиновский парк» по адресу : г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35 на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы:

Дата начала строительства: 19.08.2020

Дата окончания строительства: 11.03.2030

5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс.руб.)

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Залог прав по договору банковского (залогового счета) по собственным кредитным обязательствам	39	765	296

Залог прав аренды земельных участков с распространением на возводимые здания/сооружения по собственным кредитным обязательствам	17 538 890	12 301 748	8 253 952
---	------------	------------	-----------

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу".

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	14 626 784	6 809 993	0

5.8. Судебные разбирательства Общества

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 13 (тринадцать) судебных дел на общую сумму 17 334 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.10. Контролируемые сделки

В 2025 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.11. Государственная помощь

В 2025 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 3 от 29.12.2025 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5.14. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2026 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество получило прибыль в размере 306 344 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2025 г. обязательства Общества не превышают общую сумму его активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Бусиновский парк» по адресу : г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35. Продолжительность застройки комплекса - 10 лет. Окончание строительства Обществом намечено на 2030 г., ввод объектов в эксплуатацию производится поэтапно. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2026 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Общество имеет положительные чистые активы, в связи с чем Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

5.16. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2025 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2025 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"

11.02.2026



Шестакова Екатерина
Александровна