**ПОЯСНЕНИЯ**
**к Бухгалтерскому балансу**
**и Отчету о финансовых результатах**
**СЗ КАПСТРОЙ ООО 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:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАПСТРОЙ" далее по тексту «Общество».

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО "СЗ "КАПСТРОЙ"

**1.3 Юридический адрес:** 125599, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Западное Дегунино, ул Ижорская, д. 8, стр. 2

**Адрес для переписки** 125599, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Западное Дегунино, ул Ижорская, д. 8, стр. 2

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:**

23.09.2024 ОГРН 1247700630308

**1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:**

Отсутствует

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе:**

ИНН 9713019829 КПП 771301001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

Общество в своем основном виде деятельности приобретает доли, акции компаний, владеющих земельными участками, объектами недвижимости, на месте которых планируется застройка (приобретает проекты для осуществления строительных работ дочерними компаниями), осуществление иных видов деятельности дочерними компаниями, а также с целью получения дохода от дивидендов, перепродажи финансовых вложений и иных доходов.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:**

1 чел.

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

Дайгородов Алексей Эдуардович - Генеральный директор Общества с ограниенной ответственность Управляющая компания "ПИК Девелопмент - МСК" (назначен 09.12.2025г. Решением единственного участника ООО "СЗ "КАПСТРОЙ" от 08.12.2025г.)

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 1 из 25

**1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):**

Отсутствует

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Отсутствует

**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 и его местонахождении:**

Отсутствует

**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 10 000 (Десять тысяч рублей 00 копеек).
Структура Уставного капитала Общества, следующая:

| **Период** | **Наименование участника** | **Номинальная стоимость доли, в рублях** | **Размер доли в уставном капитале, в процентах** |
|---|---|---|---|
| 2025 г. по настоящее время | СЗ Л-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО | 10 000 | 100 |
| **ИТОГО** | | **10 000** | **100** |

**2. Раскрытие информации об Учетной политике**

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 2 из 25

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 № 3 от 28.12.2024г. Учетная политика действует начиная с 01.01.2025г.

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.)**

Отсутствует

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 3 из 25

## 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.

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 4 из 25

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 финансовых вложений**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02).

К финансовым вложениям относятся депозитные вклады в кредитных организациях, срок которых превышает три месяца. Если по условиям договора депозитного вклада сумма вклада увеличивается на сумму начисленных процентов, производится корректировка первоначальной стоимости депозитов на момент начисления указанных процентов.

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг (п. 9, 11 ПБУ 19/02):

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 5 из 25

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, переоцениваются ежемесячно и отражаются на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости (п. 20 ПБУ 19/02). Положительные и отрицательные разницы от переоценки учитываются в составе прочих доходов или расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для определения рыночной стоимости финансовых вложений на отчетную дату используются данные Московской биржи. Текущая рыночная цена может быть определена на основании данных зарубежных организаторов торговли, если ценные бумаги, принадлежащие Обществу, имеют международный листинг.

Переоценка стоимости финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится независимо от существенности колебаний рыночной стоимости. В случае, если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в отчетности по стоимости его последней оценки.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, принимаются к учёту по первоначальной стоимости и далее не переоцениваются (п. 21 ПБУ 19/02).

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) (п. 22 ПБУ 19/02).

При отражении в учете и в бухгалтерском балансе долговых ценных бумаг и предоставленных другим организациям займов, метод дисконтированной стоимости в соответствии с п.23 ПБУ 19/02 не применяется.

Общество классифицирует финансовые вложения на следующие виды:
- акции;
- доли и паи;
- займы выданные;
- долговые ценные бумаги;
- приобретенные права;
- депозитные вклады;
- прочие финансовые вложения.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п. 26 ПБУ 19/02).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (п. 38 ПБУ 19/02).

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 6 из 25

**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
- товары
- готовая продукция
- незавершенное производство (основное производство)

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.

Незавершенное производство (основное производство) включает в себя расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36, 44.03, 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционно-девелоперского проекта (далее - ИДП).

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 7 из 25

## Учет денежных средств

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. N 11н.

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся:
Денежные средства на счетах в кредитных учреждениях и в кассе организации.
Денежные эквиваленты (краткосрочные депозиты, со сроком возврата менее 3-ех месяцев). Денежные эквиваленты - высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.
У Общества отсутствуют виды потоков, отличные от представленных в п. 9 – 11 ПБУ 23/2011.

Косвенные налоги исключаются из поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и отражаются в Отчете свернуто в составе прочих поступлений или прочих платежей.
Денежные потоки, которые не могут быть однозначно отнесены к одному из видов денежных потоков (по текущей, инвестиционной, финансовой деятельности), отражаются в составе денежных потоков по текущей деятельности.

Не относятся к денежным потокам и не отражаются в Отчете о движении денежных средств платежи денежных средств, связанные с их инвестированием в денежные эквиваленты, поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением потерь или выгод от операции). Примерами таких платежей и поступлений являются размещение в кредитных организациях депозитов и их возврат на расчетный счет организации.
Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков организации и средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто по строке 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

## 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).

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 8 из 25

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) в соответствии с Учетной политикой.

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).

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».

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.

**Учет Доходов и Расходов**

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.

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 9 из 25

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:

- доходы от реализации ценных бумаг;
- доходы от реализации имущественных прав;
- доходы от реализации товаров (объектов недвижимости);
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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.

Моментом признания выручки от продажи объектов недвижимости в Обществе является дата 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.

Существенным методом определения доходов является доход от продажи ценных бумаг и имущественных прав.

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 депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 10 из 25

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 раздельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- стоимость приобретения реализованных ценных бумаг;
- стоимость приобретения реализованных имущественных прав;
- стоимость приобретения реализованных товаров (объектов недвижимости);
- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- прочие прямые расходы;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;

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, кроме прочих доходов и прочих расходов.

**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:

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 11 из 25

- 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.

**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.

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 12 из 25

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
НКД – накопленный купонный доход
ОРЦБ – организованный рынок ценных бумаг
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.)

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 13 из 25

Объекты учета отсутствуют.

**Движение Основных средств за отчетный период**

Объекты учета отсутствуют.

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

| Арендодатель | Договор | Срок договора | Адрес арендуемого объекта | Кадастровый номер | Площадь | Кадастровая стоимость, тыс.руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| СЗ ИЖОРСКАЯ АО | Договор № 68-ИЖ/2024 от 23.09.2024г | 30.06.2026г | г. Москва, вн.тер.г. мун.округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, д. 8, стр.2,этаж 2, комн.№10 | 77:09:0002016:1059 | 9,8 кв.м | 774 |

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

Объекты учета отсутствуют.

**Движение Инвестиционной недвижимости за отчетный период**

Объекты учета отсутствуют.

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

| Наименование | На 31.12.2025 | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| **Ценные бумаги** | **1 723 275** | **1 723 275** | **-** |
| **ИТОГО** | **1 723 275** | **1 723 275** | **-** |

**Движение Долгосрочных финансовых вложений**

| Наименование | Поступило за 2024 | Выбыло за 2024 | Изменение резерва |
|---|---|---|---|
| Паи и акции | 1 723 275 | - | - |
| **ИТОГО** | **1 723 275** | - | - |

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

| Наименование | На 31.12.2025 | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Оценочные обязательства и резервы | - | 2 | - |
| Убытки прошлых лет | 206 | 42 | - |
| **ИТОГО** | **206** | **44** | **-** |

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

Объекты учета отсутствуют.

## Оборотные активы

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc

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

Объекты учета отсутствуют.

**Движение Запасов**

Объекты учета отсутствуют.

### 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.)

| Наименование | На 31.12.2025 | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| НДС по приобретенным услугам | 41 | 8 | - |
| **ИТОГО** | **41** | **8** | - |

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

| Наименование | На 31.12.2025 | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Прочие дебиторы, краткосрочная | - | 2 | - |
| **ИТОГО** | - | **2** | - |

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

Объекты учета отсутствуют.

**Движение Краткосрочных финансовых вложений**

Объекты учета отсутствуют.

### 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 |
|---|---|---|---|
| Расчетные счета | 30 | 127 | - |
| **ИТОГО** | **30** | **127** | - |

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 | 30 | 127 |
| Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств» | 30 | 127 |

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

Объекты учета отсутствуют.

## Капитал

**3.17. 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 |
|---|---|---|---|
| СЗ Л-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО | 10 | 10 | - |
| **ИТОГО** | **10** | **10** | **-** |

На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

| Участники / акционеры | На 31.12.2025 | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| СЗ Л-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО | 235 | 235 | - |
| **ИТОГО** | **235** | **235** | **-** |

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

Объекты учета отсутствуют.

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

| Показатель | Основание (протокол/решение) | Сумма |
|---|---|---|
| Нераспределенная прибыль предыдущих периодов | - | (131) |
| Непокрытый убыток текущего года | - | (485) |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | - | (616) |

## Долгосрочные обязательства

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

| Наименование | На 31.12.2025 | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|---|---|---|---|

Передан через Диадок 17.04.2026 11:22 GMT+03:00;
0d2a0557-f403-43a7-8b0d-89022af984cc
Страница 16 из 25

| | | | |
|---|---|---|---|
| Долгосрочные займы | 390 | - | - |
| Проценты по долгосрочным займам | 3 | - | - |
| **ИТОГО** | **393** | - | - |

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

### 3.26. Расшифровка стр. 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

## Краткосрочные обязательства

### 3.27. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

В 2025 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 3 тыс. руб.

### 3.28. 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 | 246 | 49 | - |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 9 | 9 | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 1 723 275 | 1 723 275 | - |
| **ИТОГО** | **1 723 530** | **1 723 333** | - |

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

Объекты учета отсутствуют.

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

| Наименование | На 31.12.2025 | На 31.12.2024 | На 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| Оценочные обязательства по вознаграждениям | - | 7 | - |
| Оценочные обязательства по страховым взносам | - | 2 | - |
| **ИТОГО** | - | **9** | - |

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.7 пояснений.

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

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 17 из 25

Объекты учета отсутствуют.

## 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

| Наименование | 2025 год | Доля в общем объеме % | 2024 год | Доля в общем объеме % |
|---|---|---|---|---|
| **ИТОГО** | **-** | **100** | **-** | **100** |

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

Объекты учета отсутствуют.

### 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 |
|---|---|---|
| Аренда зданий и сооружений | (37) | (41) |
| Аренда офисных площадей | (113) | - |
| Юридические услуги | (15) | - |
| Страхование от НС-АУП | (1) | - |
| Резервы по отпускам-АУП | (34) | (9) |
| Страховые взносы-АУП | (97) | (27) |
| Заработная плата-АУП | (325) | (90) |
| **ИТОГО** | **(622)** | **(167)** |

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

| Наименование | 2025 год | 2024 год |
|---|---|---|
| Расходы на оплату труда | 351 | 97 |
| Расходы на социальное страхование | 106 | 29 |
| Прочие расходы | 165 | 41 |
| **ИТОГО** | **622** | **167** |

### 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.)

Объекты учета отсутствуют.

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

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc

| Наименование | 2025 год | 2024 год |
|---|---|---|
| Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам | (3) | - |
| **ИТОГО** | **(3)** | - |

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

| Наименование | 2025 год | 2024 год |
|---|---|---|
| **Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:** | - | **5** |
| Прочие внереализационные доходы (расходы) | - | 5 |
| **ИТОГО** | - | **5** |

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

| Наименование | 2025 год | 2024 год |
|---|---|---|
| **Расходы на услуги банков, в том числе:** | **(22)** | **(13)** |
| Расходы на услуги банков | (22) | (13) |
| **ИТОГО** | **(22)** | **(13)** |

### 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** | **(647)** | **(162)** | **Условный расход по налогу на прибыль** |
| Оценочные обязательства и резервы | (9) | (2) | ОНА |
| Убытки прошлых лет | 656 | 164 | ОНА |
| **Текущий налог на прибыль (стр. 2411)** | - | - | - |
| **Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)** | - | **162** | - |

## 5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

### 5.1. Операции в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранной валюте, использовался курс иностранной валюты к рублю на дату совершения операции.

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 19 из 25

Денежные средства на валютных счетах в банке, средства в валюте расчетах за исключением выданных авансов, предварительной оплаты и задатков, отражены в бухгалтерской отчетности по курсу, действовавшему на отчетную дату.

На 31.12.2025 курсы валют составляли:
доллары США – 78,2267 руб. за 1 доллар
евро – 92,0938 руб. за 1 евро
индийские рупии – 86,9737 руб. за 10 рупий
сербские динары – 78,5461 руб. за 1 динар
китайские юани – 11,1592 руб. за 1 юань
филиппинский песо – 1,5364 руб. за 1 песо

Курсовые разницы, возникшие в течение года по активам и обязательствам в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отражены в составе прочих доходов и расходов.

**5.2. 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 Дайгородов Алексей Эдуардович

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров. Председателем Общего собрание 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, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала); | 457 тыс.рублей |
| 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);<br>- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;<br>- иные долгосрочные вознаграждения). | не выплачивались и не начислялись |

### 5.3. Сведения об операциях со связанными сторонами

Связанными сторонами Общества являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно 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** | | | | | |
| | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Л-ДЕВЕЛОПМЕНТ" / 100,00% | - | - | - | - | безналичные/ краткосрочная |

Объекты учета отсутствуют.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | **Контролируемые, зависимые организации** | | | | | |
| 5 | **Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество** | | | | | |
| | АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ" с поставщиками по операционной аренде | 774 | 180 | 774 | 229 | безналичные/ краткосрочная |
| | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЛЬТЕС" по купле-продаже паев, акций | - | - | - | 1 723 275 | безналичные/ краткосрочная |
| | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" полученные займы | - | 393 | - | 393 | безналичные/ краткосрочная |

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 21 из 25

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПИК ДЕВЕЛОПМЕНТ - МСК" с поставщиками прочие | - | 18 | - | 18 | безналичные/ краткосрочная |

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году.

### 5.4. Дивиденды (тыс. руб.)

| Наименование | 2025 г. | 2024 г. |
|---|---|---|
| Начислено | 0 | 0 |
| Выплачено | 0 | 0 |

### 5.5. Планы будущей деятельности

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

### 5.6. 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 |
|---|---|---|---|
| залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам | - | - | - |
| залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон | - | - | - |
| последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон | - | - | - |
| поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон | - | - | - |

### 5.7. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2025 г. и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

### 5.8. 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

### 5.9. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 30.12.2025г.

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

### 5.10. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности прежде всего созданием культурной среды, пропагандирующей честность, ответственность и качество исполнения.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствие правилам документооборота;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

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

### 5.11. События после отчетной даты

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

### 5.12. Допущение непрерывности деятельности

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

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 485 тыс. руб. Поскольку данный факт указывает на наличие неопределенности, которая может вызвать сомнения в способности продолжать непрерывно свою деятельность, Общество проводит мероприятия по оздоровлению экономики:

- существует договоренность с поставщиками об отсрочке оплаты;
- Общество находится в процессе формирования портфеля заказов;
- Общество имеет доступ к дешевым заемным средствам;
- Собственник обладает денежными средствами на покрытие дефицита чистых активов.

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 23 из 25

Общество не имеет намерений продажи либо закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- изменение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
-экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

**5.13. 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.

Передан через Диадок 11.03.2026 17:52 GMT+03:00;
8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc
Страница 24 из 25

### 5.14. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2025 г. существенные ошибки.

### 5.15. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

### 5.16. 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.

### 5.17. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

В отчетном периоде Общество государственной помощи не получало.

**Генеральный директор**

ООО Управляющая компания "ПИК Девелопмент - МСК" _____ Дайгородов Алексей Эдуардович

11.03.2026

Идентификатор документа 8d2a0557-f403-43a7-8b0d-09022af904cc

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

| | Организация, сотрудник | Доверенность: рег. номер, период действия и статус | Сертификат: серийный номер, период действия | Дата и время подписания |
|---|---|---|---|---|
| Подписи отправителя: | ООО "СЗ "КАПСТРОЙ" Дайгородов Алексей Эдуардович Генеральный директор ООО "УК "ПИК ДЕВЕЛОПМЕНТ - МСК" | Не требуется для подписания | 026B10A200B7B3E9964E510B0BD9583117 с 18.12.2025 12:40 по 18.03.2027 12:40 GMT+03:00 | 11.03.2026 17:52 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |
| Подписи получателя: | ООО "СЗ "КАПСТРОЙ" Дайгородов Алексей Эдуардович Генеральный директор ООО "УК "ПИК ДЕВЕЛОПМЕНТ - МСК" | Не требуется для подписания | 026B10A200B7B3E9964E510B0BD9583117 с 18.12.2025 12:40 по 18.03.2027 12:40 GMT+03:00 | 11.03.2026 17:53 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |

Страница 25 из 25