

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-
МСК" за 2025 год

Бухгалтерская отчетность ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК" 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 "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК" (далее по тексту «Общество»).

1.2 Сокращенное наименование:

ООО "ГП-МСК"

1.3 Юридический адрес:

123242, Г.МОСКВА, УЛ. БАРИКАДНАЯ, Д. 19, СТР. 1, ЭТ 5 ПОМ II КОМ 9

Адрес для переписки

123242, Г.МОСКВА, УЛ. БАРИКАДНАЯ, Д. 19, СТР. 1, ЭТ 5 ПОМ II КОМ 9

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

01.03.2006 г., ОГРН 1067746330310.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствуют

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7732507480 КПП 770301001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Основным видом деятельности Общества является выполнение функций Технического заказчика в сфере строительства объектов недвижимости различного назначения.

В 2025 году Общество выполняло функции Технического заказчика на 62 (шестьдесят двух) Проектах (объектах) инвестиционно-девелоперской деятельности.

Застройщик	Номер договора	Дата договора	Проект	Статус договора
СЗ ДРСУ-34 ООО	ДГП/1Д-2022	31.01.2022	г. Москва, 1-й Дубровский пр-д, Первый Дубровский	Действующий
СЗ АК16 АО	Д961648/20	15.08.2020	г. Москва, 2-й Нагатинский пр-д, вл. 2, Второй Нагатинский	Действующий

СЗ АК16 АО	ДГП-2НГ-СОШ675	01.04.2024	г. Москва, 2-й Нагатинский пр-д, вл. 2, Второй Нагатинский	Действующий
СЗ ПЛАСТПОЛИТЕН АО	Д1378628/22	01.05.2022	г. Москва, 2-й Нагатинский пр-д, вл. 6А, Второй Нагатинский	Действующий
СЗ ПРОМЕТЕЙСИТИ ООО	Д640600/18	15.08.2018	г. Москва, АО Зеленоград, мкр. 17, Жемчужина Зеленограда, Жемчужина Зеленограда	Действующий
ПИК СЗ ПАО	1-ВДНХ	15.08.2018	г. Москва, ВДНХ, ул. Сельскохозяйственная, вл. 35, Грин парк	Действующий
ПИК СЗ ПАО	Д634441/18	31.08.2018	г. Москва, Высоковольтный пр-д, вл. 5, Римского-Корсакова 11	Действующий
СЗ К11 ООО	Д1156129/21	01.03.2024	г. Москва, Кронштадтский б-р, вл. 11, Кронштадтский 11	Расторгнут
СЗ К11 ООО	ДГП-КРН/11	01.06.2025	г. Москва, Кронштадтский б-р, вл. 11, Кронштадтский 11	Действующий
СЗ ТРАТТА-ЦЕНТР ООО	ЛП-17	01.02.2024	г. Москва, Кронштадтский б-р, вл. 16-18, Нарвин	Расторгнут
СЗ ТРАТТА-ЦЕНТР ООО	ДГП-КРН/16-18	01.06.2025	г. Москва, Кронштадтский б-р, вл. 16-18, Нарвин	Действующий
БОФОР ООО	ТЗ-СКЛ-МСК	20.12.2018	г. Москва, Марьино роца, Складочная улица, вл.6, Шереметьевский	Действующий
СЗ ФАРАМАНТ ООО	018122951	09.10.2023	г. Москва, Марьино роца, Складочная улица, вл.6, Шереметьевский	Действующий
ПИК-ИНДУСТРИЯ АО	1-МЛ	15.08.2018	г. Москва, Мещерский лес (Боровское шоссе, вл. 2), Мещерский лес	Действующий

СЗ СЕРЕДНЕВО ООО	Д1818561/23	11.04.2023	г. Москва, мкр. Солнцево, Школа, Солнцево парк	Действующий
ИНДУСТРИЯ ООО	Д640622/18	15.08.2018	г. Москва, Мякинино, Мякинино парк	Действующий
СЗ МЯКИНИНО ООО	Д249161/23	24.03.2023	г. Москва, Мякинино, Мякинино парк	Действующий
ПИК СЗ ПАО	1-БЛ/ТЗ	15.08.2018	г. Москва, посел. Сосенское (Коммунарка), Бунинские луга	Действующий
СЗ МОНЕТЧИК АО	Кунцево-МСК	20.09.2018	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20, Рублевское шоссе вл. 107	Действующий
СЗ МОНЕТЧИК АО	КунцМлдгв22-36	01.11.2018	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20, Рублевское шоссе вл. 107	Действующий
СЗ ПФК АО	ДГП-МЛ-1	03.09.2020	г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино , Митинский лес	Действующий
СЗ ПФК АО	ДГП-МЛ-2	01.08.2025	г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино , Митинский лес	Действующий
СЗ ПФК АО	ДГП-МЛ-К14	01.11.2025	г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино , Митинский лес	Действующий
СЗ РАДУГА АО	Д934306/20	01.06.2020	г. Москва, Сигнальный пр-д, вл. 16, Сигнальный 16	Действующий
СЗ РАДУГА АО	С16-СОШ-600	01.05.2024	г. Москва, Сигнальный пр-д, вл. 16, Сигнальный 16	Действующий
СЗ ГЛОРИ АО	ДГП/АМ-0106-2020	01.06.2020	г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Амурский парк	Действующий
СЗ ГЛОРИ АО	АМ/ДОО-250	01.04.2024	г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Амурский парк	Действующий
СЗ ГЛОРИ АО	ДГП/АМ-0107-2025	01.07.2025	г. Москва, ул. Амурская, вл. 2, Амурский парк	Действующий
СЗ ФИЛИТ АО	ДГП/Б6-2021	25.06.2021	г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, Баркляя 6	Действующий

ПОРТ-СИТИ АО	Д625235/18	15.08.2018	г. Москва, ул. Заречная, вл. 2/1 (Западный речной порт), Западный порт	Действующий
СЗ СТРОЙДЕТАЛЬ АО	Д958082/20	01.10.2020	г. Москва, ул. Кольская вл. 8, Кольская 8	Действующий
СЗ СТРОЙДЕТАЛЬ АО	К8-ДОО-225	01.04.2024	г. Москва, ул. Кольская вл. 8, Кольская 8	Действующий
СЗ СТРОЙДЕТАЛЬ АО	К8-СОШ-600	01.04.2024	г. Москва, ул. Кольская вл. 8, Кольская 8	Действующий
СЗ СТОЛИЧНЫЙ КОМПЛЕКС АО	ЛОБ-ТЗ/18	01.09.2018	г. Москва, ул. Лобненская, 13, Дмитровский парк	Действующий
СЗ ИТЭ ООО	Д1378640/22	01.05.2022	г. Москва, ул. Люблинская, 2-я очередь, Люблинский парк	Действующий
СЗ ИТЭ ООО	ЛП-ДОО-225-01	01.07.2024	г. Москва, ул. Люблинская, 2-я очередь, Люблинский парк	Действующий
СЗ ИТЭ ООО	ЛП-ДОО-175-01	01.11.2024	г. Москва, ул. Люблинская, 2-я очередь, Люблинский парк	Действующий
СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	б/н	20.12.2017	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
ГЛОБАЛСТРОЙТ ЕХ ООО	А-ЛП	01.12.2021	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	ЛП-16	01.07.2022	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	ЛП-ДОО-325-01	01.02.2023	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	ЛП-12	01.07.2023	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	ЛП-37-паркинг	01.07.2023	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	ЛП-СОШ-2200-01	09.01.2024	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий

СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	ЛП-ДОО-350-02	01.07.2024	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	ЛП-ПОЛИКЛИНИКА-560	01.10.2024	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	ЛП-17	01.07.2025	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	ЛП-18,20	01.07.2025	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
СЗ ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	ЛП-19	01.07.2025	г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72, Люблинский парк	Действующий
Мортон-РСО ООО	МСК-СТП	15.08.2018	г. Москва, ул. Поляны, ЖК Столичные поляны, Столичные поляны	Действующий
СЗ ЛЗСМИК АО	Д640397/18	15.08.2018	г. Москва, ул. Полярная, вл. 25, Полярная 25	Действующий
СЗ ТМП N20 АО	ДГП-П39-0821	01.02.2022	г. Москва, ул. Полярная, вл. 39, Полар	Действующий
СЗ ТМП N20 АО	ПОЛ-ДОО-150-01	01.04.2024	г. Москва, ул. Полярная, вл. 39, Полар	Действующий
СЗ ПЛАМ ООО	Д935296/20	08.06.2020	г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, Руставели 14	Действующий
СЗ ПЛАМ ООО	ДОО300	01.04.2024	г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, Руставели 14	Действующий
СЗ ПЛАМ ООО	ДГП-РУСТ-3	01.11.2025	г. Москва, ул. Руставели, вл. 14, Руставели 14	Действующий
БИЗНЕС СЕКТОР АО	ПИК/2093	01.10.2018	г. Санкт-Петербург, Дальневосточный, вл. 15, Дальневосточный 15	Действующий
БИЗНЕС СЕКТОР АО	ПИК/2092	01.10.2018	г. Санкт-Петербург, Заповедная, Орловский парк	Действующий
СЗ СОЛНЦЕВО ПАРК ООО	ПИК/3442	02.10.2023	г. Санкт-Петербург, Кантемировская 11, литера Р, Кантемировская 11	Действующий

СЗ ТИРОН ООО	б/н	15.08.2018	д. Саларьево, Саларьево парк	Действующий
СЗ ЛОТАН ООО	БОБ-180815/ТЗ	15.08.2018	Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, Восточное Бутово	Действующий
СЗ ЛОТАН ООО	б/н	15.08.2018	Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, Бутово парк 2	Действующий

Коды дополнительных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

41.10 Разработка строительных проектов;
41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
43.21 Производство электромонтажных работ;
68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта;
71.11.2 Деятельность по территориальному планированию и планировке территории;
71.11.3 Деятельность в области ландшафтной архитектуры и консультативные услуги в области архитектуры;
71.12 Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях.

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

За 2025 год - 92,6 человек, за 2024 год – 226 человек, за 2023 год - 387 человек

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

Согласно Уставу органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

Руководство текущей деятельностью Общества в 2025 году осуществлялось единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором Ходоском Григорием Демьяновичем (Решением единственного участника от 15.01.2020 г. избран на должность Генерального директора сроком по 13.08.2021 г. Решением единственного участника от 11.08.2021 г. полномочия Генерального директора продлены по 13.08.2024 г. Решением единственного участника от 08.08.2024 г. полномочия Генерального директора продлены по 13.08.2027 г.).

На основании Решения единственного участника Общества б/н от 06.02.2026г. полномочия единоличного исполнительного органа Генерального директора Ходоска Григория Демьяновича прекращены с 07.02.2026г. На основании Решения единственного участника Общества б/н от 06.02.2026г. и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества б/н от 07.02.2026г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы Управляющей организации - ООО «УК «ПИК-Управление ТЗ» (ИНН 9703177992/ КПП 770301001).

С 01.05.2019г. бухгалтерский учет осуществляет ПАО «ПИК СЗ» по договору возмездного оказания бухгалтерских услуг от 24.04.2019г. №Д730463/19.

В 2025 году Общество являлось членом саморегулируемых организаций: Ассоциация строителей Саморегулируемая организация «Московский строительный союз», Ассоциация «МСС» (регистрационный номер С-104-7732507480), Саморегулируемая организация Ассоциация "Проектировщики Оборонного и Энергетического Комплексов" (регистрационный номер П-060-007732507480-0672), Ассоциация саморегулируемая организация «Центральное объединение организаций по инженерным изысканиям для строительства «Центризыскания» (регистрационный номер И-003-007732507480-1152).

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов (представительств)

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

На основании приказа Генерального директора Общества №1 от 13.01.2021г. создано и зарегистрировано 13.01.2021г. Обособленное структурное подразделение Общества в г. Санкт-Петербург - Дирекция по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Адрес местонахождения ОСП – Дирекция по Санкт-Петербургу и Ленинградской области: 197374, г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, д.54, корпус 1, КПП 781445001.

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 Общества и его местонахождении:

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг» (ИНН 7714176877, КПП 77220100).

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

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов. Отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 5 379 500 руб. (Пять миллионов триста семьдесят девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек). Уставный капитал Общества оплачен полностью.

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	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	5 379 500	100
ИТОГО		5 379 500	100

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 №78 от 28.12.2024г. Учетная политика действует начиная с 01 января 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, осмтрительности, 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 на 31.12.2024 /2024г. (до корректировки)	Изменение показателя	Показатель на 31.12.2024 /2024г. (после корректировки)	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 2340 "Прочие доходы"	221 881	(64 674)	157 207	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"	(1 178 293)	64 674	(1 113 619)	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.

В составе НМА учитываются исключительные и не исключительные права Общества на:

- лицензионные программы для электронных вычислительных машин, базы данных;
- успешные НИОКР, включая полезные модели;
- секреты производства (ноу-хау), включая проектную, конструкторскую документацию, стандарты строительства (по договору на передачу исключительного права на результат интеллектуальной деятельности по ч.1 ст.1259 ГК РФ);
- приобретенные права на средства индивидуализации Общества, товаров, работ, услуг (бренд, фирменные наименования, товарные знаки и знаки обслуживания и пр.);
- аудиовизуальное произведение (кинофильм, видеоролик, мультимедийный продукт и пр.);
- разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности.

Объекты НМА классифицируются по следующим группам:

- базы данных;
- изобретения;
- лицензии и разрешения;
- полезные модели;
- произведения науки, литературы и искусства;
- программы ЭВМ;
- промышленные образцы;
- секреты производства (ноу-хау);
- другие НМА.

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 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.

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.

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)
- 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 в качестве Застройщика, учитываемые на счете 36.01 и 19.36, 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)
- остатки по счетам 20, 44.

Учет ИДП

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

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) 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).

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».

Аналитический учет по деятельности Технического заказчика ведется в разрезе договоров, объектов строительства и номенклатуры работ.

Группировка затрат, подлежащих передаче застройщику по строительству объектов ИДП, выполняется на счете 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» и 36.03 «Затраты по видам объектов недвижимости», 36.76. «Затраты на резервы предстоящих расходов по ИДП».

Учет расчетов с Заказчиками-застройщиками ведется на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет финансирования строительства объектов ИДП. Аналитический учет на счете 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

В сроки, предусмотренные договором технического заказа, такие затраты передаются Заказчику-застройщику по отчету Технического заказчика с приложением подтверждающих первичных документов.

При передаче Застройщику результатов работ накопленные затраты и НДС списываются со счетов 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП», 36.03 «Затраты по видам объектов недвижимости» и счетов 19.36.1 «НДС фактических затрат по ИДП», 19.36.3 «НДС затрат по видам объектов недвижимости», 36.76 «Затраты на резервы предстоящих расходов по ИДП» соответственно в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Документы по вознаграждению технического заказчика передаются Заказчику-застройщику отдельно от затрат, связанных с возведением объекта ИДП.

Группировка затрат по объектам ИДП, поступающим в собственность Общества, также используется счет 36 «Затраты по ИДП».

Раздельный учет собственных затрат и подлежащих передаче застройщику обеспечивается аналитическим учетом по договорам и наименованиям объектов.

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.

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 оказания услуг технического заказчика и выполнения работ, связанных с объектами капитального строительства по договорам с застройщиками (по проектным работам, реализации услуг и т.д.);
- доходы по договорам строительного подряда;
- доходы по услугам строительного контроля;
- 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.

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.

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.

Доходы от реализации по договору купли-продажи товаров, срок производства которых приходится на несколько налоговых периодов, учитываются единовременно в момент перехода права собственности на эти товары.

Выручка от выполнения работ (услуг) с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ (услуг) в целом.

Доходы от операционной аренды признаются равномерно (п. 42 ФСБУ 25/2018) и классифицируются как доходы от обычных видов деятельности.

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.

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.

Все доходы и расходы Общества показываются развернуто, кроме прочих доходов и прочих расходов.

Доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности не являются существенными для характеристики финансового положения организации, показываются в отчете о финансовых результатах – свернуто, например, доходы от реализации права требования (цессии).

Общество ведет отдельный учет затрат собственных и подлежащих передаче Застройщикам по объектам ИДП.

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 подразделяется 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.

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 (при выполнении функции застройщика);
- по выплате доли города в натуральном выражении (при выполнении функции застройщика);
- по созданию объектов СКБ (при выполнении функции застройщика);
- по предстоящим расходам по ИДП (при выполнении функции Технического заказчика).

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.

Прочее

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему балансу составляет не менее 5 процентов.

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

Активы

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Нематериальные активы (строка 1110)	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Секреты производства (ноу-хау), включая проектную, конструкторскую документацию, стандарты строительства (по договору на передачу исключительного права на результат интеллектуальной деятельности по ч.1 ст.1259 ГК РФ)	-	-	6 461
<i>первоначальная стоимость</i>	-	22 850	22 850
<i>накопленная амортизация</i>	-	(22 850)	(16 389)
Поступление	-	-	-
Выбытие	(22 850)	-	-
ИТОГО:	-	-	6 461
<i>первоначальная стоимость</i>	-	22 850	22 850
<i>накопленная амортизация</i>	-	(22 850)	(16 389)
Капитальные вложения в нематериальные активы	-	-	-
Авансы, выданные поставщикам нематериальных активов (за минусом НДС)	-	-	-
Обесценение НМА	-	-	-
ИТОГО стр. 1110	-	-	6 461

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
Сооружения (бытовки и блок-контейнеры, штабы строительства модульные), в том числе:	88	217	1 179
первоначальная стоимость	1 313	1 313	6 009
накопленная амортизация	(1 225)	(1 096)	(4 830)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	3 808	7 631	10 760
первоначальная стоимость	12 136	12 136	12 136
накопленная амортизация	(8 328)	(4 505)	(1 376)
ППА, в том числе:	2 313	-	2 424
первоначальная стоимость	25 279	20 421	20 421
накопленная амортизация	(22 966)	(20 421)	(17 997)
ИТОГО	6 209	7 848	14 363

Движение Основных средств за отчетный период

Наименование	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Сооружения	(129)	-	-	-
Сооружения накопленная амортизация	(129)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	(3 823)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(3 823)	-	-	-
ППА	2 313	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	4 858	-	-	-
ППА накопленная амортизация	(2 545)	-	-	-

ППА (ФСБУ 25/2018):

Общество признает в бухгалтерском учете ППА - Нежилые помещения г. Москва, ул. Баррикадная д.19 стр.1, площадью 76,7 кв. м.

Стоимость ППА составляет менее 5 процентов от общего баланса. Информация по п.45 ФСБУ 25/2018 не раскрывается.

№ п/п	Помещение, полученное в аренду/субаренду	S, кв.м.	Адрес	Договор субаренды				
				Арендодатель (Собственник)/Арендатор	Номер	Дата заключения	Дата расторжения	Остат. стоим-ть ППА, тыс. руб.
1.	Нежилые помещения для использования под офис	76,7	г. Москва, ул. Баррикадная д. 19 стр.1	ПАО «ПИК СЗ»	Д772002/19	06.05.2019	-	2 313
	ИТОГО	-	-	-	-	-	-	2 313

Предмет субаренды находится в собственности ЗАО «Стройбизнесцентр» (Арендодатель).

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

В 2025 году Общество является застройщиком на объекте строительства «г. Москва, ул. Черняховского, вл.19» и осуществляет строительство объектов СКБ на земельном участке, принадлежащем Обществу на праве аренды:

Арендодатель	Договор	Срок действия договора	ВРИ, объект строительства	Адрес арендуемого объекта	Кадастр. номер	Площадь (кв. м)	Стоимость на 31.12.2025 (тыс. руб.)
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-037341-001 от 28.05.2012	13.10.2022	Под проектирование и строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства	г. Москва, ул. Черняховского, вл.19	77:09:0004006:96	68 639	4 631 887

Договор аренды земельного участка в стадии продления.

Общество арендует 129 (сто двадцать девять) единиц вычислительной техники и оборудования для управленческих нужд. Предметы аренды находятся в собственности ПАО «ПИК СЗ» (Арендодатель), стоимость арендуемых основных средств составляет – 7 196 тыс. руб.

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.)

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
Займы выданные	13 638 888	73 892 562	1 672 766
ИТОГО	13 638 888	73 892 562	1 672 766

- финансовые вложения, находящиеся в залоге – отсутствуют.
- финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) – отсутствуют.

Движение Долгосрчных финансовых вложений (тыс. руб.)

Долгосрчные финансовые вложения (движение)	Поступило за 2024г.	Выбыло за 2024г.	Перевод крат- в долгосрочную задолженность	Изменение резерва
Займы выданные	82 524 489	(27 804 639)	17 499 946	-
ИТОГО	82 524 489	(27 804 639)	17 499 946	-

Долгосрчные финансовые вложения (движение)	Поступило за 2025г.	Выбыло за 2025г.	Перевод долго- в краткосрочную задолженность	Изменение резерва
Займы выданные	61 265 458	(80 756 746)	(40 762 386)	-
ИТОГО	61 265 458	(80 756 746)	(40 762 386)	-

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Резерв под снижение стоимости материальных ценностей	3 087	3 087	2 470
Арендные обязательства	659	-	632
Расходы будущих периодов (курсовые разницы)	71	187	95
Оценочные обязательства и резервы	70 252	140 847	49 886
Материалы	1 901	1 033	-
Резервы сомнительных долгов	429 113	393 846	238 901
Финансовые вложения	258	258	207
Убытки прошлых лет	11 342	42 939	-
ИТОГО	516 683	582 197	292 191

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2024 по строке 1210 «Запасы отражаются:

- объекты недвижимости для продажи (счет 41 «Товары») - товарно-материальные ценности;
- затраты по проекту по адресу: г. Москва, ул. Черняховского 19.

Запасы (строка 1210)	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Незавершенное производство (расходы на создание объектов СКБ для продажи по адресу: г. Москва, ул. Черняховского, 19) (счет 36.01, 19.36)	276 926	276 250	276 243

Товары (счет 41.01)	12 352	12 352	12 351
Резерв под снижение стоимости материальных ценностей (товаров) (счет 14.02)	(12 349)	(12 349)	(12 349)
Итого по строке 1210	276 929	276 253	276 245

Движение Запасов (тыс. руб.)

Наименование	Поступило за 2024г.	Выбыло за 2024г.
Незавершенное производство (расходы на создание объектов СКБ для продажи по адресу: г. Москва. ул. Черняховского, 19)	737	729
Товары	36	36
Резерв под снижение стоимости материальных ценностей (товаров)	-	-
Итого	773	765

Наименование	Поступило за 2025г.	Выбыло за 2025г.
Незавершенное производство (расходы на создание объектов СКБ для продажи по адресу: г. Москва. ул. Черняховского, 19)	676	-
Товары	4	4
Резерв под снижение стоимости материальных ценностей (товаров)	-	-
Итого	680	4

Общество, является застройщиком, осуществляет строительство объектов СКБ на земельном участке, принадлежащего Обществу на праве аренды (п.3.5. Пояснений).

Строительство объектов СКБ осуществляется с целью дальнейшей продажи:

Наименование объекта	S, кв.м.	Сроки строительства
ДОУ (150 мест)	3 135	2026–2028
Школа (550 мест)	13 657	2026–2028

Доходы, связанные с осуществлением деятельности застройщика 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.)

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
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	150 644	878 224	245 359
<i>расчеты по договорам соинвестирования (счет 76.05)</i>	-	317 828	187 000
<i>расчеты по долгосрочным займам в части процентов (счет 76.03)</i>	150 644	560 396	58 359
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	42 883 259	19 722 399	23 925 942
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (счета 60.02, 60.22)	1 512 345	3 534 398	4 811 042
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	(492 858)	(1 169 601)	(572 411)
Расчеты с покупателями и заказчиками (счет 62.01)	235 364	367 578	369 461
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(125 541)	(4 813)	(13 045)
Расчеты по налогам и сборам (счет 68)	7 792	41 772	92 036
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (счет 69)	38	22	482
Расчеты с подотчетными лицами (счет 71)	-	35	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в том числе:	42 805 382	16 503 017	18 686 578
<i>расчеты по финансированию строительства (счет 76.06)</i>	6 799 067	8 808 353	6 745 765
<i>расчеты по договорам о переводе долга, цессиям (счет 76.09)</i>	34 614 345	3 263 897	8 198 665
<i>Расчеты по претензиям (счет 76.09)</i>	28 532	73 365	83 747
<i>расчеты по краткосрочным займам, депозитам в части процентов (счет 76.03)</i>	514 765	26 299	229 404
<i>Расчеты с прочими дебиторами (по госпошлине, по обеспечительным платежам, с комиссионерами, комитентами, прочие) (счета 73.03, 76.01, 76.05, 76.06, 76.09, 76.НА)</i>	848 673	4 331 103	3 428 997
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	(1 223 450)	(405 784)	(622 092)
Затраты, не переданные принципалам (счета 36, 19.36, 10.07, 19.10.7)	164 187	855 775	1 173 891
ИТОГО	43 033 903	20 600 623	24 171 301

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	(1 580 198)	(1 207 548)	(418 948)
Признание	(1 887 103)	(734 075)	(795 323)
Погашение	685 629	54 278	4 977
Списание	939 823	307 147	1 746
Остаток на конец периода	(1 841 849)	(1 580 198)	(1 207 548)

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 939 823 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы выданные, в том числе:	53 695 769	91 260	18 785 566
Займы выданные	53 696 802	92 293	18 786 599
Резерв под обесценение финансовых вложений	(1 033)	(1 033)	(1 033)
ИТОГО	53 695 769	91 260	18 785 566

- финансовые вложения, находящиеся в залоге – отсутствуют.
- финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) – отсутствуют.

Движение Краткосрочных финансовых вложений (тыс. руб.)

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило за 2024г.	Выбыло за 2024г.	Перевод крат- в долгосрочную задолженность	Изменение резерва
Займы выданные	1 243 871	(2 438 231)	(17 499 946)	-
ИТОГО	1 243 871	(2 438 231)	(17 499 946)	-

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило за 2025г.	Выбыло за 2025г.	Перевод долго- в краткосрочную задолженность	Изменение резерва
Займы выданные	69 348 391	(56 506 268)	40 762 386	-
ИТОГО	69 348 391	(56 506 268)	40 762 386	-

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам выданным представлены в таблице (тыс. руб.):

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаток на начало периода	1 033	1 033	1 033
Остаток на конец периода	1 033	1 033	1 033

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
Прочие специальные счета	75	174	-
Расчетные счета	716 411	454 102	5 120 975
Депозитные счета до 3-х месяцев	-	-	1
ИТОГО	716 486	454 276	5 120 976

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	716 486	454 276
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	716 486	454 276

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Стандарты проектирования, проектные решения	-	-	7 075
ИТОГО	-	-	7 075

Капитал

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

Участники	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	5 380	5 380	5 379
ИТОГО	5 380	5 380	5 379

На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью.

3.18. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал» (в тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Вклад в имущество участника ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 800 000	1 800 000	1 100 000
ИТОГО	1 800 000	1 800 000	1 100 000

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

Показатель	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего: в том числе	(1 402 764)	(1 691 700)	(1 102 984)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	(1 691 700)	(1 102 984)	(159 398)
- убыток в межотчетный период при переходе на ФСБУ 6/2020	-	-	-
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	288 935	(588 715)	(943 586)
Дивиденды по Решению участника	-	-	-
Сумма чистых активов	402 615	113 680	2 395

Показатель	Основание	Сумма
Непокрытый убыток на 31.12.2024г.	-	(1 691 700)
Нераспределенная прибыль за 2025г.	-	288 935
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2025г.	-	(1 402 764)

В 2025 году дивиденды участнику Общества не начислялись и не выплачивались. Чистые активы Общества на отчетную дату составили 402 615 тыс. руб. Увеличение чистых активов по сравнению с предыдущей отчетной датой составило 288 935 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Курсовые разницы	79	112	62
Проценты по обязательствам	60	-	26
Основные средства	581	31	624
ИТОГО	720	143	712

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по аренде (ФСБУ 25/2018) (счет 76.07)	2 394	-	3 031

Расчеты по обеспечительным платежам с поставщиками и подрядчиками (гарантийное удержание) (счет 76.05)	467 158	774 729	1 133 367
ИТОГО	469 552	774 729	1 136 398

Краткосрочные обязательства

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочные займы	809 220	-	-
Проценты по краткосрочным займам	13 508	-	-
ИТОГО	822 729	-	-

3.24. 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 (счета 60.01, 60.31)	3 263 766	4 544 269	6 750 823
Расчеты по авансам полученным (счет 62.02)	3 000	150	3 000
НДС по авансам и предоплатам (счет 76.АВ)	(500)	(25)	(500)
Расчеты по налогам и сборам (счет 68)	32 753	12 008	137 129
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (счет 69)	6 029	7 146	148 937
Расчеты с персоналом по оплате труда (счет 70)	-	-	708 596
Расчеты с подотчетными лицами (счет 71)	87	85	80
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в том числе	106 603 110	89 889 443	41 209 941
Расчеты по финансированию строительства (счет 76.06)	46 643 742	26 150 705	15 507 279
Расчеты по соглашениям о перемене стороны в договорах, цессиям (счет 76.09)	508 072	2 453 166	4 211 090
Расчеты по арендным платежам (счет 76.07.2)	24 491	20 698	16 905
Расчеты по аренде земли (счет 76.05)	154 345	154 345	154 345
Расчеты с комитентом (принципалом, доверителем) (счет 76.06)	55 642 970	51 864 145	21 296 814
Расчеты с комиссионером (агентом, поверенным) (счет 76.05)	15 216	4 030	731
Расчеты по претензиям, предъявленным контрагентами (сч. 76.09)	-	-	2
Расчеты с прочими кредиторами	3 614 274	9 242 354	22 775
ИТОГО	109 908 245	94 453 076	48 958 006

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Оценочные обязательства по вознаграждениям	223 857	459 619	209 637
Оценочные обязательства по страховым взносам	57 150	103 771	39 796
ИТОГО	281 006	563 390	249 433

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 %
Реализация услуг технического заказчика строительства	188 676	100	314 685	99,99
Реализация товаров	-	-	36	0,01
ИТОГО	188 676	100	314 721	100

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

Наименование	2025 год	2024 год
Стоимость выполнения функций технического заказчика	(1 082 917)	(2 036 910)
в том числе:		
<i>Расходы на оплату труда</i>	<i>(613 739)</i>	<i>(1 114 778)</i>
<i>Взносы на обязательное социальное страхование</i>	<i>(124 373)</i>	<i>(251 316)</i>
<i>Резерв на отпуск</i>	<i>(57 364)</i>	<i>(77 855)</i>
<i>Резерв на выплату ежегодного вознаграждения</i>	<i>(236 693)</i>	<i>(522 941)</i>
<i>Аренда зданий, сооружений, прочего имущества</i>	<i>(500)</i>	-
<i>Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов</i>	<i>(1 441)</i>	<i>(1 390)</i>
<i>Расходы на содержание офиса</i>	<i>(3 570)</i>	<i>(3 531)</i>
<i>Услуги по техническому и сервисному обслуживанию основных средств и МПЗ</i>	<i>(24)</i>	<i>(32)</i>
<i>Материальные затраты (канцтовары, хозяйственный инвентарь и прочие)</i>	<i>(5 889)</i>	<i>(14 821)</i>
<i>Расходы на обучение, повышение квалификации</i>	<i>(1 640)</i>	<i>(3 650)</i>
<i>Амортизация нематериальных активов, основных средств</i>	<i>(3 952)</i>	<i>(10 679)</i>
<i>Прочие расходы</i>	<i>(33 732)</i>	<i>(35 917)</i>
Стоимость реализованных товаров, прочих работ и услуг	-	(36)
Итого:	(1 082 917)	(2 036 946)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование показателей	2025 год	2024 год
Расходы на оплату труда	(147 029)	(29 698)
Взносы на обязательное социальное страхование	(6 724)	(6 722)

Резерв на отпуск	(6 064)	(9 635)
Бухгалтерские услуги, услуги управления	(7 720)	(19 256)
Аренда зданий и сооружений, оборудования	(6 161)	(19 153)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	(259 151)	(212 602)
Расходы на сертификацию и стандартизацию, лицензирование и получение разрешений	(557)	(1 474)
Расходы на связь	(285)	(280)
Материальные затраты	(35)	(189)
Аудиторские услуги	(250)	(250)
Агентское вознаграждение	-	(43)
Прочие расходы	(20 946)	(8 436)
Итого:	(454 922)	(307 738)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	(5 924)	(15 010)
Расходы на оплату труда	(1 060 889)	(1 144 476)
Расходы на социальное страхование	(131 097)	(258 038)
Амортизация	(6 497)	(10 679)
Прочие расходы	(333 432)	(916 481)
ИТОГО	(1 537 839)	(2 344 684)

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 предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	3 217 987	1 895 381
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	294 014	211 834
ИТОГО	3 512 000	2 107 215

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

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты к уплате по договорам займа	(13 514)	-
Проценты по хозяйственным договорам к выплате	(697)	(129)
ИТОГО	(14 211)	(129)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Реализация прочего имущества, в том числе:	-	640
<i>Реализация прочего имущества</i>	5	768
<i>Реализация прочего имущества</i>	(5)	(128)
Штрафы, пени и неустойки, в том числе:	23 768	130 002
<i>Штрафы, пени, неустойки</i>	25 531	134 465
<i>Штрафы, пени, неустойки</i>	(1 763)	(4 463)
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:	15 488	-
<i>Списание дебиторской (кредиторской)</i>	16 182	-
<i>Списание дебиторской (кредиторской)</i>	(694)	-
Курсовые разницы, в том числе:	410	-
<i>Курсовые разницы</i>	475	-
<i>Курсовые разницы</i>	(65)	-
Реализация права требования (цессия), в том числе:	-	1 791
<i>Уступка права требования (цессия)</i>	-	3 169 290
<i>Уступка права требования (цессия)</i>	-	(3 167 499)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	76 773	24 774
ИТОГО	116 439	157 207

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

Наименование	2025 год	2024 год
Резервы по сомнительным долгам, в том числе:	(1 201 474)	(679 797)
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	(1 887 102)	(734 075)
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	685 629	54 278
Реализация права требования (цессия), в том числе:	(629 872)	-
<i>Уступка права требования (цессия)</i>	(38 748 761)	-
<i>Уступка права требования (цессия)</i>	38 118 888	-
Прибыль (убыток) прошлых лет	(36 000)	(8 233)
Расходы на услуги банков	(351)	(373)
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:	-	(399 804)
<i>Списание дебиторской (кредиторской)</i>	-	(405 590)
<i>Списание дебиторской (кредиторской)</i>	-	5 786
Курсовые разницы, в том числе:	-	(151)
<i>Курсовые разницы</i>	-	(298)
<i>Курсовые разницы</i>	-	147
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(10 746)	(25 261)
ИТОГО	(1 878 443)	(1 113 619)

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	386 622	96 656	Условный расход по налогу на прибыль
Себестоимость	387	97	ПНО
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	694	173	ПНО
Судебные издержки (не принимается к НУ)	399	100	ПНО
Штрафы, пени, неустойки	1 313	328	ПНО
Материальная помощь (не принимается к НУ)	1 062	265	ПНО
Расходы Заказчика по переданным объектам (не принимается к НУ)	270	67	ПНО
Арендные обязательства	2 634	658	ОНА
Расходы будущих периодов	(461)	(115)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(282 384)	(70 596)	ОНА
Материалы	3 474	868	ОНА
Резервы сомнительных долгов	141 066	35 267	ОНА
Убытки прошлых лет	(126 385)	(31 596)	ОНА
Доходы будущих периодов	134	34	ОНО
Проценты по обязательствам	(240)	(60)	ОНО
Основные средства	(2 200)	(550)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(31 596)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(66 090)	

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

Расчеты в иностранной валюте в 2025г. Обществом не производились.

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. Курсовые разницы, образовавшиеся по пересчету выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях, составляют 410 тыс. руб.

Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

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 Ходосок Григорий Демьянович

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	1 680 тыс. руб., в том числе – 1 462 тыс. руб. - заработная плата, (218) тыс. руб. – НДФЛ; 507 тыс. руб. – страховые взносы
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 выплачивались и не начислялись

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

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, 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, тыс. руб.		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям, тыс. руб.		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 "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" / 100,00%					
	по договорам цессии	821 822	801 706	101 007	-	безналичные/ краткосрочная
	предоставленные займы	58 496 630	56 385 108	41 274 846	-	безналичные/ краткосрочная
	проценты по выданным займам	1 248 390	1 055 585	202 435	-	безналичные/ краткосрочная
	расчеты с разными дебиторами/ кредиторами по ИДП	19 035 620	19 035 620	-	-	безналичные/ краткосрочная
	вклад в имущество	-	1 800 000	-	-	безналичные/ краткосрочная
	вклад в УК	-	-	-	5 380	безналичные/ долгосрочная

3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" по договорам цессии	-	-	-	133 561	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" по полученному финансированию строительства	1 172 049	1 098 714	295 763	-	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с Застройщиком по вознаграждению за услуги Заказчика/Девелопера	144	72	855	-	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с комиссионером (агентом, поверенным)	-	11 185	-	15 216	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками внеоборотных активов (по ИДП)	-	-	-	939	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	-	-	2 457	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками на поставку внеоборотных активов	-	-	-	43	безналичные/ краткосрочная

	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК- СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками по аренде ППА	5 888	12 075	767	27 652	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК- СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками по операционной аренде	-	-	-	1 910	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК- СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками прочие	4 984	21 266	7 196	64 753	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК- СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	-	6 503	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" по договорам цессии	-	317 259	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" по претензиям, предъявленным контрагентами	210	210	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	33 025 749	27 193 411	-	3 389 185	безналичные/ краткосрочная

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" предоставленные займы	63 001 086	82 837 023	13 729 629	-	безналичные/ долгосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП	13 359	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" с комитентом (принципалом, доверителем) по ИДП	197 725	12 233	227 673	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" с покупателями и заказчиками за работы, услуги по ИДП	158	12	188	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	361 034	86 011	-	2 753 961	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" с поставщиками прочие	59 343	25 590	-	25 580	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	18 325	18 000	325	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	44	-	44	-	безналичные/ краткосрочная

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" по договорам цессии	2 175 088	2 182 404	2 071	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" полученные займы	-	502 120	-	502 120	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" с комитентом (принципалом, доверителем) по ИДП	11 564 087	11 676 430	-	24 489 586	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	14	-	14	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" по договорам цессии	33 281 351	1 276 082	32 447 343	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" по полученному финансированию строительства	500 000	76	500 000	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" полученные займы	30 005	318 904	-	288 899	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" предоставленные займы	99 941	-	1 814 379	-	безналичные/ краткосрочная

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" с комитентом (принципалом, доверителем) по ИДП	18 354 873	22 021 355	-	31 153 384	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" с покупателями на поставку внеоборотных активов	-	256	-	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	47 009	-	-	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН" по полученному финансированию строительства	76 314	7 485 439	-	6 772 272	безналичные/ краткосрочная
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН" с Застройщиком по вознаграждению за услуги Заказчика/Девелопера	72	108	72	-	безналичные/ краткосрочная

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

5.4. Дивиденды (тыс. руб.)

Дивиденды за 2025г. не начислялись и не выплачивались.

5.5. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Изменения основной деятельности Общество не планирует.

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

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

Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства отсутствуют.

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.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Московского региона и г. Санкт-Петербурга Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы. В той сфере экономики, в которой осуществляет свою деятельность Общество, отсутствуют отличия в рисках для определенных видов работ, услуг.

5.9. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025г. проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №65 от 25.12.2025г.

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

5.10. 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.

5.11. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2026г. 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 периоде Обществом получена прибыль от финансово-хозяйственной деятельности в сумме 288 935 тыс. руб. Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2025г. составили 402 615 тыс. руб. Общество имеет положительную динамику по чистым активам.

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 продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Общество в ближайшее время планирует расширить деятельность, направленную на извлечение прибыли, данное суждение основано на следующем факте:

Общество является дочерней компаний ПАО «ПИК СЗ», крупнейшего девелопера, представленного в основных регионах Российской Федерации. Стратегия девелоперской деятельности в соответствии с регламентами Компании определяется на инвестиционных комитетах ГК ПИК по каждому дочернему и зависимому Обществу: для Общества планируется осуществление функций технического заказчика по новым проектам в г. Москве. Планируемого дохода Общества достаточно для осуществления текущей деятельности Общества и снижения непокрытого убытка прошлых лет.

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.

5.14. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2025г. существенных ошибок.

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.

В соответствии отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Общество по состоянию на 31.12.2025г. не является поручителем;
- отсутствие активов, переданных в залог;
- отсутствие объектов ОС и НМА, не подлежащих амортизации.

Оценка обязательства, способом исполнения которого являются неденежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

ООО "ГП-МСК":

в лице генерального директора

Управляющей организации

ООО "УК "ПИК-Управление ТЗ" _____ Ходосок Г. Д.