

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО "СЗ "РИВЕРСАЙД" 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 "Риверсайд"

1.2 Сокращенное наименование:

ООО "СЗ "Риверсайд" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 115201, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д. 4

Адрес для переписки: 115201, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д. 4

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

04.07.1996 ОГРН 1027700206159

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7729326349 КПП 772401001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, вл.42..

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Жилой комплекс «Portland»», расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, вл.42..

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

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

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Южнопортовая, вл. 42, этап 2	№ 77-04-021758-2024 от 2024-10-08	-
г. Москва, ул. Южнопортовая, вл. 42, этап 1	№ 77-04-020574-2022 от 2022-12-09	-

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:

Яркова Надежда Александровна - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 21.02.2024, приказ о вступлении в должность от 22.02.2024, лист записи в ЕГРЮЛ за № 04.03.2024 от 04.03.2024, трудовой договор заключен 22.02.2024 сроком на 3 года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 21.02.2024 продлены полномочия Ярковой Надежды Александровны, трудовой договор заключен 22.02.2024 сроком на 3 года.

С 17.03.2022 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д1455736/22 от 17.03.2022 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг".
Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комн.7

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 1 348 172 826 (Один миллиард триста сорок восемь миллионов сто семьдесят две тысячи восемьсот двадцать шесть рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2022 г. по настоящее время	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 348 172 826	100
ИТОГО		1 348 172 826	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 № 4 от 28.12.2024. Учетная политика действует начиная с 01.01.2025.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

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

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

Объекты учета отсутствуют.

Основные положения

Учет нематериальных активов

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

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

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

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

Амортизация начисляется линейным методом.

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

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет капитальных вложений

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

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

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

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

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

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Здания, в том числе:	81 179	109 472	123 531
первоначальная стоимость	135 857	135 857	123 531
накопленная амортизация	(54 678)	(26 385)	-
Другие виды основных средств, в том числе:	6 496	10 326	13 878
первоначальная стоимость	14 143	14 143	13 878
накопленная амортизация	(7 647)	(3 817)	-
ИТОГО	87 675	119 798	137 409

Движение Основных средств

Наименование	Поступило в 2025 г.	Выбыло в 2025 г.	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(28 293)	-	-	-
Здания накопленная амортизация	(28 293)	-	-	-
Другие виды основных средств	(3 830)	-	-	-
Другие виды основных средств накопленная амортизация	(3 830)	-	-	-

Наименование	Поступило в 2024 г.	Выбыло в 2024 г.	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(14 058)	-	-	-
Здания первоначальная стоимость	12 327	-	-	-
Здания накопленная амортизация	(26 385)	-	-	-
Другие виды основных средств	(3 553)	-	-	-
Другие виды основных средств первоначальная стоимость	264	-	-	-
Другие виды основных средств накопленная амортизация	(3 817)	-	-	-

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.

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь, м2	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	№М-04-060112 от 17.03.2023	до 22.10.2046	Москва, ул.Южнопортовая	77:04:0003005:7407	122	6 114
Департамент городского имущества города Москвы	№М-04-060111 от 17.03.2023	до 22.10.2046	Москва, ул.Южнопортовая	77:04:0003005:7404	14 506	195 484
Департамент городского имущества города Москвы	№М-04-060087 от 16.03.2023	до 22.10.2046	Москва, ул.Южнопортовая	77:04:0003005:7406	6 727	308 921
Департамент городского имущества города Москвы	№М-04-060095 от 17.03.2023	до 22.10.2046	Москва, ул.Южнопортовая	77:04:0003005:7405	15 982	1 215 436
Департамент городского имущества города Москвы	№М-04-060124 от 21.03.2023	до 22.10.2046	Москва, ул.Южнопортовая	77:04:0003005:7408	2 310	106 408
Департамент городского имущества города Москвы	№М-04-059241 от 21.09.2022	до 22.10.2046	Москва, ул.Южнопортовая	77:04:0003005:7403	17 229	1 335 807
АО "Спецмонтажмеханизация"	№ 2025/03-СММ от 01.12.2024	до 31.10.2025	г. Москва, ул. Котляковская, д.4 этаж 4, комната № 10	77:05:0005003:6355	8	753

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» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Предоставленные займы	-	1 364 630	4 935 126
ИТОГО	-	1 364 630	4 935 126

Движение Долгосрочных финансовых вложений

Наименование	Поступило в 2025 г.	Выбыло в 2025 г.	Изменение резерва
Займы	-	1 364 630	-
ИТОГО	-	1 364 630	-

Наименование	Поступило в 2024 г.	Выбыло в 2024 г.	Изменение резерва
Займы	-	3 570 496	-
ИТОГО	-	3 570 496	-

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	1	4	4
Убытки прошлых лет	25 593	-	-
Основные средства	127	31	-
Прочие расходы	100 666	53 172	11 887

ИТОГО	126 387	53 207	11 891
-------	---------	--------	--------

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Строительство объектов основных средств	-	-	7 298
ИТОГО	-	-	7 298

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Незавершенное производство, в том числе:	20 257 025	11 431 269	4 987 610
Затраты на проектирование и строительство	15 805 898	8 029 589	3 786 842
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 497 469	566 564	229 462
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 953 658	2 835 116	971 306
ИТОГО	20 257 025	11 431 269	4 987 610

Движение Запасов

Наименование	Поступило в 2025 г.	Выбыло в 2025 г.
Затраты на проектирование и строительство	7 776 309	
НДС по затратам на проектирование и строительство	930 905	
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	12 868 389	12 749 847
ИТОГО	21 575 603	12 749 847

Движение запасов	Поступило за 2024 г.	Выбыло за 2024 г.
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	47	47
Затраты на проектирование и строительство	4 541 213	298 466
НДС по затратам на проектирование и строительство	337 726	624
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 410 910	4 547 100
ИТОГО	11 289 896	4 846 237

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости запасов, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под снижение стоимости запасов 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	-	628	680
ИТОГО	-	628	680

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	2	-	45
Налоги и сборы	2 955	2 962	24
Прочие дебиторы, краткосрочная	1 330 117	1 207 798	573 959
ИТОГО	1 333 074	1 210 760	574 028

В 2025 г. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы	6 299 756	4 935 126	1 364 630
ИТОГО	6 299 756	4 935 126	1 364 630

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2025 г. не создавался.

Движение Краткосрочных финансовых вложений

Наименование	Поступило в 2025 г.	Выбыло в 2025 г.	Изменение резерва
Займы	1 364 630	-	-
ИТОГО	1 364 630	-	-

Наименование	Поступило в 2024 г.	Выбыло в 2024 г.	Изменение резерва
Займы	3 570 496	-	-
ИТОГО	3 570 496	-	-

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	290	142	133
ИТОГО	290	142	133

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	290	142
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств	290	142

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Право использования программы для ЭВМ	-	-	15
Лицензия на право использования СКЗИ «КриптоПро CSP» в составе сертификата ключа	-	-	1

Лицензия на право использования СКЗИ «КриптоПро CSP» в составе сертификата ключа	-	-	1
ИТОГО	-	-	17

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	1 348 173	1 348 173	1 348 173
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:			
Непокрытый убыток прошлых лет	(261 060)	(209 015)	(284 543)
Непокрытый убыток отчетного периода	(209 015)	(284 544)	(408 131)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	-	75 528	123 587
Непокрытый убыток отчетного периода	(52 045)	-	-
Дивиденды по решению участника	-	-	-
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	1 087 113	1 139 158	1 063 630

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

Участники / акционеры	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 348 173	1 348 173	1 348 173
ИТОГО	1 348 173	1 348 173	1 348 173

На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью. Изменения в уставный капитал в 2025 г. не вносились.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Показатель	Основание	Сумма
Нераспределенная прибыль предыдущих периодов	-	(209 015)

Непокрытый убыток текущего года	-	(52 045)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-	(261 060)

Долгосрочные обязательства

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные займы	642 269	599 225	75 756
Долгосрочные кредиты	19 999 724	13 147 681	8 624 353
Проценты по долгосрочным займам	410 740	273 121	8 066
Проценты по долгосрочным кредитам	838 912	568 133	279 150
ИТОГО	21 891 645	14 588 159	8 987 325

Кредитные средства по кредитному соглашению № 380B00C51 от 15.12.2022 г. с банком "СБЕРБАНК" ПАО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта «Жилой комплекс «Portland»» по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, вл.42.

В 2025 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 408 398 тыс. руб.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Издержки обращения	119	24	-
Прочие расходы	118 495	62 735	13 298
ИТОГО	118 614	62 759	13 298

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

Краткосрочные обязательства

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочные займы	-	-	471 510
Проценты по краткосрочным займам	-	-	147 791
ИТОГО	-	-	619 301

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	16 863	85 251	24 262
Налоги и сборы	408	592	5 935
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	12	33
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4 989 548	3 239 613	1 305 021
ИТОГО	5 006 831	3 325 468	1 335 251

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Оценочные обязательства по вознаграждениям	3	13	14
Оценочные обязательства по страховым взносам	1	4	4
ИТОГО	4	17	18

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

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

Объекты учета отсутствуют.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах**4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)**

В 2025 году выручка у Общества отсутствовала.

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

Наименование	2025 год	2024 год
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	-	(294 546)
ИТОГО	-	(294 546)

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
Аудиторские услуги	(100)	(50)
Абонентская плата стационарной связи	-	(6)
Аренда зданий и сооружений	(45)	(175)
Прочие материалы	-	(11)
Аренда офисных площадей	(135)	(20)
Страхование от НС-АУП	(1)	(1)
Резервы по отпускам-АУП	(41)	(41)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(2 580)	(240)
Почтово-телеграфные расходы	-	(17)
Страховые взносы-АУП	(131)	(135)
Информационные услуги	(5)	(25)
Госпошлина	(3)	-
Списание стоимости программного обеспечения	-	(3)
Нотариальные услуги	-	(5)
Заработная плата-АУП	(436)	(450)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(24)	(16)
Налог на имущество	(2 097)	(2 537)
ИТОГО	(5 598)	(3 731)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	-	9
Расходы на оплату труда	468	481
Отчисления на социальные нужды	141	145
Прочие расходы	4 989	297 642
ИТОГО	5 598	298 277

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	125 995	629 976
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	1	90
ИТОГО	125 996	630 066

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

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(185 357)	(221 797)
ИТОГО	(185 357)	(221 797)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Исправительные записи по операциям прошлых лет	1 233	-
ИТОГО	1 233	-

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

Наименование	2025 год	2024 год
Расходы на услуги банков	(2 833)	(39)
Штрафы, пени, неустойки	(1 003)	(2 791)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(1 800)	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(4)	(4)
НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	(4)	(675)
Демонтаж и ликвидация основных средств	-	(7 298)
ИТОГО	(5 643)	(10 987)

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/ПН А
Прибыль до налогообложения	(69 369)		
Оценочные обязательства и резервы	(12)	(3)	ОНА
Убытки прошлых лет	102 373	25 593	ОНА

Основные средства	381	95	ОНА
Прочие расходы	189 980	47 495	ОНА
Издержки обращения	(381)	(95)	ОНО
Прочие расходы	(223 041)	(55 760)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		17 325	

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2025 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

По состоянию на 31.12.2025 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:
Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Яркова Надежда Александровна

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)	Заработная плата - 477 тыс.рублей; Страховые взносы - 144 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); - 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

5.4. 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		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					

	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" / 100%	-	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников						
	ПАО "ПИК-СЗ" с поставщиками прочие	53 113	53 120	-	-	6 673	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации						
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество						
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" полученные займы	44 807	225 470	-	-	1 053 009	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" предоставленные займы	125 995	-	7 629 639	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-УК" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	12 140 605	12 349 323	2 189 303	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ФОРМА" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	790 663	409 291	369 025	-	4 136	безналичные/ краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

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

5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество продолжает строительство жилого комплекса «Portland» по адресу: г. Москва, ул. Южнопортовая, вл.42. на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы

Дата начала строительства: 06.12.2022

Дата окончания строительства: 05.12.2028

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

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
СБЕРБАНК (ПАО) - Банковская гарантия	1 599 158	1 909 709	1 909 709
СБЕРБАНК (ПАО) -зalog прав аренды земельных участков	3 328 840	3 328 841	3 328 841
СБЕРБАНК (ПАО) Залог 100% доли в УК ООО "СЗ "Риверсайд"	1 348 172	1 348 172	-

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	25 760 978	16 146 255	9 563 271

5.8. 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

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.
Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2025 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 28.12.2025 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

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

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

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

5.14. События после отчетной даты

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

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

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 52 045 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2025 г. обязательства Общества не превышают общую сумму его активов. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Жилой комплекс «Portland»» по адресу : г. Москва, ул. Южнопортовая, вл.42. Продолжительность застройки комплекса - 6 лет лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2026 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2026 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль. Общество имеет положительные чистые активы, в связи с чем Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2025 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор

ООО "СЗ "Риверсайд"

30 января 2026 г.



Яркова Н. А.