

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**ООО "СЗ "УЛИЦА ХАДИ ТАКТАША" 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 "УЛИЦА ХАДИ ТАКТАША"

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО "СЗ "УЛИЦА ХАДИ ТАКТАША" далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1, эт. 1, пом. VII, ком. 22  
Адрес для переписки: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1, эт. 1, пом. VII, ком. 22

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

16.01.2019 ОГРН 1197746011253

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

Отсутствует

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

ИНН 7703469230 КПП 770301001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве Комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: Казань, ул. Хади Такташа, 135.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «ТАУЛАР».

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

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

Объект строительства	Разрешение на строительство	Планируемый срок окончания строительства
г. Казань, ул. Хади Такташа, д. 135, 1-я очередь, Корпус 1, 2, 3 с подземным паркингом	№ 16-50-82-2025 от 15.05.2025г	21.10.2028 г.
г. Казань, ул. Хади Такташа, д. 135, 2-я очередь, Корпус 4, 5, 6 с подземным паркингом	№ 16-50-82-2025 от 15.05.2025	03.06.2030 г.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:  
68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

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

1 чел.

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

В период 21.04.2023г-21.01.2025 г. Яковлев Игорь Владимирович - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 20.04.2023, Приказ о вступлении в должность от 21.04.2023, лист записи в ЕГРЮЛ за № 2237703739106 от 02.05.2023, Трудовой договор заключен 21.04.2023 сроком до 20.04.2026 года.

В период 22.01.2025-13.02.2026 г. Серенков Геннадий Геннадьевич - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 21.01.2025 г., приказ о вступлении в должность от 22.01.2025 г., лист записи в ЕГРЮЛ за № 2257705534227 от 29.01.2025г., Трудовой договор заключен сроком на 3 года до 21.01.2028 г.

С 14.02.2026 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы Управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Пик Девелопмент – Регион» на срок 3 (три) года до 13 февраля 2029 года включительно на основании Решения единственного участника Общества от 12.02.2026 г.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, с 17.07.2024 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № 019670440 от 17.07.2024 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 г, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2 Комната 7

#### **1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:**

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

#### **1.16 Информация об Уставном капитале:**

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
с 03.05.2023 г. по 10.06.2025 г.	УК КВАРТА ООО	10 000	100
с 11.06.2025 г. по настоящее время	НРК ООО	10 000	100
<b>ИТОГО</b>		<b>10 000</b>	<b>100</b>

## **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 № 5 от 28.12.2024г. Учетная политика действует начиная с 01.01.2025 г.

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 в бухгалтерской отчетности за 2025 год в связи с изменением учетной политики: (в тыс. руб.)**

Наименование показателя с кодом строки	Показатель бухгалтерской отчетности отчетный 2024 год (до корректировки)	в за за	Изменение показателя	Показатель за 2024 год (прошлый период) в бухгалтерской отчетности за 2025 год (после корректировки)	Комментарии произведенных корректировок

Стр. 2340 "Прочие доходы"	54 828	(27 231)	27 597	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"	(501 333)	27 231	(474 102)	свернуты статьи прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни согласно приложению №14 к УП, п.28 ФСБУ 4/2023

### Основные положения

#### Учет нематериальных активов

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

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

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

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

Амортизация начисляется линейным методом.

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

#### Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

### **Учет капитальных вложений**

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

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

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

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

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

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

### **Учет запасов**

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

#### Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;

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

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

### Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто, за исключением прочих доходов и расходов.

#### **Учет кредитов и займов**

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

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

- 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 вексям 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 заимодавцу (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.)**

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
<b>Нематериальные активы, в том числе:</b>	-	-	123 738
балансовая стоимость	-	-	152 113
накопленная амортизация	-	-	(28 375)
<b>ИТОГО</b>	-	-	123 738

##### **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

<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	-	-	-
первоначальная стоимость	-	109	109
накопленная амортизация	-	(109)	(109)
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	-	<b>350</b>	<b>2 417</b>
первоначальная стоимость	-	3 294	13 029
накопленная амортизация	-	(2 944)	(10 613)
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	<b>2 296</b>	<b>1 927</b>	<b>1 234</b>
первоначальная стоимость	2 816	1 954	1 885
накопленная амортизация	(520)	(27)	(651)
<b>ППА, в том числе:</b>	<b>286</b>	<b>167</b>	-
первоначальная стоимость	597	283	-
накопленная амортизация	(311)	(116)	-
<b>ИТОГО</b>	<b>2 582</b>	<b>2 444</b>	<b>3 650</b>

#### Движение Основных средств за 2025 год

Наименование	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость	-	109	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	-	(109)	-	-
Офисное оборудование	-	350	-	-
Офисное оборудование первоначальная стоимость	-	3 294	-	-
Офисное оборудование накопленная амортизация	-	(2 944)	-	-
Другие виды основных средств	368	-	-	-
Другие виды основных средств первоначальная стоимость	861	-	-	-
Другие виды основных средств накопленная амортизация	(493)	-	-	-
ППА	120	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	315	-	-	-
ППА накопленная амортизация	(195)	-	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость, тыс. руб.
КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА КАЗАНИ МКУ	№ 20510 от 15.06.2020	-	город Казань, Приволжский район, ул. Новосельская	16:50:171802:28	16 770,0 м2	78 313,49

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 произведена проверка элементов амортизации основных средств, по итогам 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» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Паи и акции	-	14 533	14 533
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	(14 533)	-
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>14 533</b>

#### Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Паи и акции	-	14 533	(14 533)
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>14 533</b>	<b>(14 533)</b>

Резервы под обесценение финансовых вложений долгосрочным финансовым вложениям за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаток на начало периода	14 533	-	-
Признание	-	14 533	-
Погашение	-	-	-
Списание	14 533	-	-
Остаток на конец периода	-	14 533	-

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Арендные обязательства	82	39	-
Расходы будущих периодов	22 144	6 950	121 357
Оценочные обязательства и резервы	5	8	-
Резервы сомнительных долгов	4 658	7 222	-
Финансовые вложения	-	3 634	-
Убытки прошлых лет	1 443 459	1 323 664	821 820
Основные средства	3	-	54
Прочие расходы	1 697	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 472 048</b>	<b>1 341 517</b>	<b>943 231</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

### Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	35
Недвижимость для строительства	185 045	1 087 697	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	8 512	8 512	8 512
Незавершенное производство, в том числе:	1 714 396	259 379	-
Затраты на проектирование и строительство	1 680 166	246 809	-
НДС по затратам на проектирование и строительство	34 115	7 072	-
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	115	5 498	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 907 953</b>	<b>1 355 588</b>	<b>8 547</b>

#### Движение Запасов за 2025 год

Наименование	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	9	9
Недвижимость для строительства	-	902 652
Затраты на проектирование и строительство 1433357	1 433 357	-
НДС по затратам на проектирование и строительство	27 043	-
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	331 500	336 883
<b>ИТОГО</b>	<b>1 791 909</b>	<b>1 239 544</b>

#### Движение запасов за 2024 год

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	14	49
Недвижимость для строительства	1 087 697	-
Затраты на проектирование и строительство	247 136	327
НДС по затратам на проектирование и строительство	7 072	-
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	97 900	92 402
<b>ИТОГО</b>	<b>1 439 819</b>	<b>92 778</b>

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 при строительстве основных средств	-	9 328	-
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>9 328</b>	<b>-</b>

#### 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	1 492	2 735	912 742
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	-	(772)	(822)
Покупатели и заказчики, краткосрочная	-	-	3 971
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	-	-	-
Налоги и сборы	6	2 258	10 954
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	162	220
Прочие дебиторы, краткосрочная	39 332	34 166	33 676
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	(18 631)	(28 117)	-
Расчеты с подотчетными лицами	-	-	325
<b>ИТОГО</b>	<b>22 199</b>	<b>10 432</b>	<b>961 066</b>

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	28 888	821	821
Признание	-	28 888	-
Погашение	1 272	150	-
Списание	8 986	671	-
Остаток на конец периода	18 631	28 888	821

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 8 986 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы	156 453	203 359	186 377
<b>ИТОГО</b>	<b>156 453</b>	<b>203 359</b>	<b>186 377</b>

#### Движение Краткосрочных финансовых вложений за 2025 год

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	11 804	58 710	-
<b>ИТОГО</b>	<b>11 804</b>	<b>58 710</b>	<b>-</b>

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости краткосрочных финансовых вложений, состоящих на балансе Общества, основания для создания резерва под обесценение финансовых вложений отсутствуют.

#### Движение Краткосрочных финансовых вложений за 2024 год

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	16 982	-	-
Иные финансовые вложения	-	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>16 982</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 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	5 524	237	256
<b>ИТОГО</b>	<b>5 524</b>	<b>237</b>	<b>256</b>

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	5 524	237
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	5 524	237

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Домены	-	1	3
ПО	-	-	61
Сервисное обслуживание	-	-	34
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>98</b>

### Капитал

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

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	10	10	10
Добавочный капитал	5 747 902	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(4 578 700)	(4 385 338)	(3 884 185)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	548	548	548
Непокрытый убыток прошлых лет	(4 385 886)	(3 884 732)	(3 282 511)
Непокрытый убыток отчетного периода	(193 362)	(501 153)	(602 222)
<b>ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ</b>	<b>1 169 212</b>	<b>(4 385 328)</b>	<b>(3 884 175)</b>

### 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
НРК ООО	10	-	-
УК КВАРТА ООО	-	10	10
<b>ИТОГО</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Уставный капитал оплачен полностью.

### 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.)

Участники / акционеры	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Взнос в имущество Участником	5 747 902	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>5 747 902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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 (протокол/решение)	Сумма
Нераспределенная прибыль предыдущих периодов		(4 385 338)
Непокрытый убыток текущего года		(193 362)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		(4 578 700)

### 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	-	1 464 261	3 708 888
Долгосрочные кредиты	1 344 348	-	-
Проценты по долгосрочным займам	-	247 521	1 146 842
Проценты по долгосрочным кредитам	6 788	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 351 136</b>	<b>1 711 782</b>	<b>4 855 730</b>

Кредитные средства по кредитному соглашению № 6617 от 22.07.2025 г. с ПАО Банк ВТБ предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «ТАУЛАР» по адресу: г. Казань, ул. Хади Такташа, 135.

В 2025 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 482 108,58 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
Доходы будущих периодов	16 522	13 467	455
Оценочные обязательства и резервы	-	-	3 050
Издержки обращения	3	-	-
Проценты по обязательствам	12	2	-
Основные средства	77	134	450
Прочие расходы	115 821	50 592	-
<b>ИТОГО</b>	<b>132 435</b>	<b>64 195</b>	<b>3 955</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023

Расчеты по аренде (счет 76.07)	280	147	-
<b>ИТОГО</b>	<b>280</b>	<b>147</b>	<b>-</b>

### 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	417 896	3 947 337	1 150 432
Проценты по краткосрочным займам	467 875	1 579 374	110 773
<b>ИТОГО</b>	<b>885 771</b>	<b>5 526 711</b>	<b>1 261 205</b>

#### 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	6 048	3 921	1 321
Расчеты с покупателями и заказчиками	30	30	30
Налоги и сборы	582	929	132
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	22	113	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	21 223	375	617
Расчеты с подотчетными лицами	-	-	14
Расчеты с персоналом по прочим операциям	-	-	3
<b>ИТОГО</b>	<b>27 905</b>	<b>5 368</b>	<b>2 117</b>

#### 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	15	23	2 113
Оценочные обязательства по страховым взносам	5	8	550
<b>ИТОГО</b>	<b>20</b>	<b>31</b>	<b>2 663</b>

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 отсутствует.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	2025 год	2024 год
Амортизация НМА	-	(7 798)
Аудиторские услуги	(241)	(786)
Абонентская плата стационарной связи	-	(60)
Прочие материалы	(11)	(5)
Аренда офисных площадей	(236)	(209)
Юридические услуги	-	(900)
Страхование от НС-АУП	(3)	(179)
Канцтовары	-	(2)
Резервы по отпускам-АУП	(57)	(2 081)
Мобильная связь	-	(537)
Услуги кадровой деятельности	-	(30)
Прочие услуги общепроизводственного характера	-	(3)
Прочие транспортные услуги	-	(1)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(2 580)	(600)
ТО и ремонт – Компьютеры	-	(18)
Сетевое оборудование	-	(35)
Вода питьевая	-	(3)
Услуги перевода	-	(3)
ИТ-консалтинг	-	(20)
Налог на землю	(414)	(2 531)
Прочие консультационные услуги	-	(51)
Страховые взносы-АУП	(206)	(874)
Информационные услуги	(1)	(2 500)
Госпошлина	(20)	-
Электроэнергия	-	(13)
Хозтовары	-	(5)
Курьерские услуги	-	(16)
Нотариальные услуги	-	(3)
Обучение и аттестация персонала	-	(1)
Заработная плата-АУП	(805)	(4 450)
ТО и ремонт - Серверное оборудование	-	(382)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(76)	(2 781)
Амортизация ОС	-	(347)
<b>ИТОГО</b>	<b>(4 650)</b>	<b>(27 553)</b>

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

Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	9	49
Расходы на оплату труда	849	6 020
Отчисления на социальные нужды	223	1 564
Амортизация	195	8 261
Прочие расходы	3 374	11 659
<b>ИТОГО</b>	<b>4 650</b>	<b>27 553</b>

#### 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	1 821	1 788
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	-	148 397
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	4	2
<b>ИТОГО</b>	<b>1 825</b>	<b>123 540</b>

#### 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	(221 191)	(488 663)
Процентные расходы (аренда, лизинг)	(24)	(19)
<b>ИТОГО</b>	<b>(221 215)</b>	<b>(488 682)</b>

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

Наименование	2025 год	2024 год
<b>Восстановление оценочных резервов, в том числе:</b>	<b>15 805</b>	<b>-</b>
Резерв под обесценение финансовых вложений	14 533	-
Резерв по сомнительным долгам	1 272	-
<b>Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:</b>	<b>2 581</b>	<b>-</b>
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	3567	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(986)	-
<b>Курсовые разницы, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>24 702</b>
Курсовые разницы	-	51 589
Курсовые разницы	-	(26 887)
<b>Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>2 754</b>
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	260
Оценочные обязательства по оплате труда	-	2 494
<b>Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>141</b>
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	-	1
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	-	140
<b>ИТОГО</b>	<b>18 386</b>	<b>27 597</b>

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

Наименование	2025 год	2024 год
<b>Курсовые разницы, в том числе:</b>	<b>(48 552)</b>	<b>-</b>
Курсовые разницы	(60 774)	-
Курсовые разницы	12 222	-
<b>Судебные расходы, в том числе:</b>	<b>(659)</b>	<b>(69)</b>
Судебные издержки	(659)	(69)
<b>Ликвидация основных средств, в том числе:</b>	<b>(350)</b>	<b>(118 894)</b>
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	(350)	(118 894)
<b>Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате), в том числе:</b>	<b>(257)</b>	<b>(1 611)</b>
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	(257)	(1 611)
<b>Расходы на услуги банков, в том числе:</b>	<b>(71)</b>	<b>(117)</b>
Расходы на услуги банков	(71)	(117)
<b>Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:</b>	<b>(61)</b>	<b>(309 247)</b>
Взносы в некоммерческие организации	-	(303 665)
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные	(34)	(4 621)
Расходы на экспертизу по судебным делам	-	(66)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	(894)
Штрафы по налогам и сборам	-	(1)
Пени по налогам и сборам	(27)	-
<b>Реализация имущественных прав кроме права требования, в том числе:</b>	<b>(33)</b>	<b>-</b>
Реализация имущественных прав	(14 533)	-

Реализация имущественных прав	14 500	-
<b>Прочие косвенные расходы, в том числе:</b>	<b>(16)</b>	<b>(12)</b>
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(16)	(12)
<b>Резервы по сомнительным долгам, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>(28 738)</b>
Резерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	-	(28 738)
<b>Отчисления в оценочные резервы, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>(14 533)</b>
Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)	-	(14 533)
<b>Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>(666)</b>
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	-	(666)
<b>Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>(214)</b>
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	(82)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	192
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	-	(326)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	-	2
<b>ИТОГО</b>	<b>(49 999)</b>	<b>(474 102)</b>

Прочие доходы и расходы по одноименным статьям в бухгалтерской отчетности за 2025 год показаны свернуто.

#### 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
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>(255 653)</b>		
Арендные обязательства	172	43	ОНА
Расходы будущих периодов	60 774	15 193	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(11)	(3)	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(10 257)	(2 564)	ОНА
Финансовые вложения	(14 533)	(3 633)	ОНА
Убытки прошлых лет	479 179	119 795	ОНА
Основные средства	12	3	ОНА
Прочие расходы	6 788	1 697	ОНА
Доходы будущих периодов	(12 222)	(3 055)	ОНО
Издержки обращения	(12)	(3)	ОНО
Проценты по обязательствам	(39)	(10)	ОНО
Основные средства	230	58	ОНО
Прочие расходы	(260 917)	(65 229)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>			
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>62 291</b>	

### 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 Серенков Геннадий Геннадьевич

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	1 072 тыс. рублей, в том числе страховые взносы 210 тыс. рублей, НДФЛ 96 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 начислялись и не выплачивались

## 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					
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК" / 100,00%, Взнос в имущество Общества Участником	5 747 902	5 747 902	-	-	безналичные/ краткосрочная
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" с поставщиками по аренде ППА	386	766	115	827	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками по операционной аренде	-	-	-	62	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками прочие	9 761	10 609	-	1 447	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	-	96	безналичные/ краткосрочная
<b>4</b>	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
<b>5</b>	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН" по вознаграждению за услуги	1 545	600	-	700	безналичные/ краткосрочная
	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	287 901	313 935	-	20 535	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" по купле-продаже паев, акций	14 500	-	14 500	-	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" полученные займы	3 663 995	2 837 984	-	885 771	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	41 286	43 975	-	2 689	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-ИННОВАЦИИ" полученные займы	10 910 508	5 383 797	-	-	безналичные/ краткосрочная

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

#### 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 приступило к строительству жилого комплекса «ТАУЛАР» по адресу: город Казань, ул. Хади Такташа, 135, на земельных участках, принадлежащих на праве собственности, с кадастровыми номерами 16:50:070117:1995, 16:50:070117:1996.

Дата начала строительства: 15.05.2025г.

Дата окончания строительства: 03.06.2030г.

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

Структура обязательств, по которым Общество предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и поручительства, представлена в таблице:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Залог недвижимого имущества по собственным кредитным обязательствам и кредитным обязательствам связанных сторон, в том числе:	174 106 412	129 521 000	-
<i>Договор ипотеки № 914/КИБ-РКЛ/24/ДЗ-02 от 18.07.2024 (залога недвижимости) с ПАО «Совкомбанк» (заемщик – ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ))</i>	-	129 521 000	-
<i>Договор ипотеки №6617-ДИ/1 от 28.10.2025 г (залог земельных участков) с Банк ВТБ (ПАО), заемщик – ООО СЗ «Улица Хади Такташа»</i>	174 106 412	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>174 106 412</b>	<b>129 521 000</b>	<b>-</b>

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	1 429 094	0	0

#### 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. Казань, улица Хади Такташа, 135

#### **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 №4 от 22.12.2025 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 193 362 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 «ТАУЛАР» по адресу: г. Казань, улица Хади Такташа, 135. Продолжительность застройки комплекса - 5 лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечено на 2028 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2028-2030 годах в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию 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.

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;

- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

## **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

### Рыночный риск:

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

### Инфляционный риск:

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

### Кредитный риск:

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

### Риск ликвидности:

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

## **5.17. Исправление ошибок**

Общество не выявило в 2025 г. существенные ошибки.

#### **5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### **5.19. Информация об экологической деятельности**

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

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

#### **5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию**

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

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

Генеральный директор

ООО «УК «ПИК Девелопмент-Регион»

10.03.2026 г.



Татаринцев Максим Владимирович