

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

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

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"

1.2 Сокращенное наименование:

АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-РЕГИОН" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 141800 Московская область, м.о. Дмитровский, г. Дмитров, ул.Профессиональная, д.4, офис 424

Адрес для переписки: 141800 Московская область, м.о. Дмитровский, г. Дмитров, ул.Профессиональная, д.4, офис 424

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

15.02.1995 ОГРН 1027700214189

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7729118074 КПП 500701001

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: Жилой квартал «Одинцово-1» (строительный адрес: г.Одинцово-1 (бывший военный городок №315) городского поселения Одинцово, Одинцовского муниципального района Московской области.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Одинцово-1», расположенный по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Каштановая..

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Одинцово-1», строительство которых осуществлялось в 2025 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.24 с встр.-пристроенным ДОО корп. 2.10	№ RU50-20-21863-2022 от 2022-07-11	№ RU50-20-31520-2025 от 2025-03-28
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., поликлиника на 390 пос.см.	№ RU50-20-23963-2023 от 2023-05-16	№ RU50-20-35943-2025 от 2025-12-19

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:

Щуров Алексей Васильевич - Генеральный директор. Избран решением б/н единственного акционер от 07.10.2019 , трудовой договор заключен сроком на три года.

Решением единственного акционера от 22.09.2022г. продлены полномочия Щуров Алексей Васильевич, трудовой договор заключен сроком на три года. Приказ о вступлении в должность от 08.10.2022г.

Решением единственного акционера от 02.10.2025г. Общества от продлены полномочия Щур Алексей Васильевич до 07.10.2028г, трудовой договор заключен сроком на три года. Приказ о вступлении в должность от 08.10.2025г.

С 01.05.2019г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг Д730436/19 от 24.04.2019 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Объекты учета отсутствуют.

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Объекты учета отсутствуют.

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: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг», ИНН: 7714176877 ОГРН: 1027739541664
Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, эт 2, ком 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 10 033 400 000 (Десять миллиардов тридцать три миллиона четыреста тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
с 30.10.2018г. по настоящее время	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	10 033 400 000	100
ИТОГО		10 033 400 000	100

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 100 334 000 шт. Номинальная стоимость акции 100 руб.

Количество акций, выпущенных, но не оплаченных или оплаченных частично: отсутствуют

Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества и его дочерних и зависимых организаций: отсутствуют

Реестродержатель акций Общества: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ РЕГИСТРАТОР ИНН: 5610083568 ОГРН: 1045605469744

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

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

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

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

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

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

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

Наименование показателя с кодом строки	Показатель на 31.12.2024 /2024г. (до корректировки)	Изменение показателя	Показатель на 31.12.2024 /2024г. (после корректировки)	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 2340 "Прочие доходы"	1 374 170	(238 120)	1 136 050	свернуты статьи прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни согласно приложению

Стр. 2350 "Прочие расходы"	(13 593 646)	238 120	(13 355 526)	прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни согласно приложению №14 к УП, п.28 ФСБУ 4/2023
----------------------------	--------------	---------	--------------	--

Основные положения

Учет нематериальных активов

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

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

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

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

Амортизация начисляется линейным методом.

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

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет капитальных вложений

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

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

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

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

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

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

Учет запасов

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

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

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

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;

- Незавершенное производство;

- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;

- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);

- остатки по счетам 20, 44;

- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате 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.)

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:	124 046	139 486	176 221
первоначальная стоимость	284 430	300 845	333 330
накопленная амортизация	(160 384)	(161 359)	(157 109)
Сооружения, в том числе:	277	1 751	5 444
первоначальная стоимость	479	22 850	68 250
накопленная амортизация	(202)	(21 099)	(62 806)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	172	343	515
первоначальная стоимость	7 722	7 722	7 722
накопленная амортизация	(7 550)	(7 379)	(7 207)
Офисное оборудование, в том числе:	-	108	254
первоначальная стоимость	-	599	1 157
накопленная амортизация	-	(491)	(903)
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	-	4	26
первоначальная стоимость	-	104	221
накопленная амортизация	-	(100)	(195)
ППА, в том числе:	-	-	50
первоначальная стоимость	-	-	132
накопленная амортизация	-	-	(82)
ИТОГО	124 495	141 692	182 510

Движение Основных средств

Наименование	Поступило 2024г	Выбыло 2024г	Переоценка 2024г	Убыток от обесценения 2024г
Здания	(9 020)	27 715	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	32 485	-	-
Здания накопленная амортизация	(9 020)	(4 770)	-	-
Сооружения	(3 693)	-	-	-
Сооружения первоначальная стоимость	-	45 400	-	-
Сооружения накопленная амортизация	(3 693)	(45 400)	-	-

Машины и оборудование (кроме офисного)	(172)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(172)	-	-	-
Офисное оборудование	(146)	-	-	-
Офисное оборудование первоначальная стоимость	-	558	-	-
Офисное оборудование накопленная амортизация	(146)	(558)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	(22)	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь первоначальная стоимость	-	117	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	(22)	(117)	-	-
ППА	60	110	-	-
ППА первоначальная стоимость	129	260	-	-
ППА накопленная амортизация	(69)	(150)	-	-

Наименование	Поступило 2025г	Выбыло 2025г	Переоценка 2025г	Убыток от обесценения 2025г
Здания	(8 066)	7 374		
Здания первоначальная стоимость	-	16 415	-	-
Здания накопленная амортизация	(8 066)	(9 041)	-	-
Сооружения	(888)	586	-	-

Сооружения первоначальная стоимость	-	22 371	-	-
Сооружения накопленная амортизация	(888)	(21 785)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	(171)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(171)	-	-	-
Офисное оборудование	(108)	-	-	-
Офисное оборудование первоначальная стоимость	-	599	-	-
Офисное оборудование накопленная амортизация	(108)	(599)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	(4)	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь первоначальная стоимость	-	104	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	(4)	(104)	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
--------------	---------	---------------	---------------------------	-------------------	---------	-----------------------

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8135 от 27.11.2020	31.12.2027	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1989	27 517	99 833
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6479 от 26.02.2016	31.12.2026	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1992	8 995	41 094
Финансовое управление Администрации городского округа Химки Московской области	ЮА-70 от 17.09.2013	16.10.2052	МО г. Химки	50:10:0010101:10606	4 211	19 904
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8137 от 27.11.2020	31.12.2027	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1993	6 860	33 644
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8138 от 27.11.2020	31.12.2027	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1995	29 227	174 619
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8136 от 27.11.2020	31.12.2027	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1991	10 826	38 916
Департамент городского имущества города Москвы	М-07-054684 от 22.10.2019	30.09.2068	г. Москва, ул. Рябиновая	77:07:0012004:3561	37 299	383 994

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8133 от 27.11.2020	31.12.2027	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1986	11 275	41 210
Финансовое управление Администрации городского округа Химки Московской области	ЮА-19 от 20.04.2018	26.02.2053	МО г. Химки	50:10:0010101:18268	8 316	39 746
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6480 от 26.02.2016	31.12.2026	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2006	1 139	1 215

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

На 31.12.2025 произведена проверка элементов амортизации основных средств, по итогам проверки фактов изменения элементов амортизации основных средств не было установлено.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Здания, в том числе:	-	-	5 633
первоначальная стоимость	-	-	7 342
накопленная амортизация	-	-	(1 709)
ИТОГО	-	-	5 633

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	26 984 086	27 046 430	34 096 230
Предоставленные займы	-	1 714 000	145 039
вложений	(10 514 641)	(4 314 595)	(4 314 595)
ИТОГО	16 469 445	24 445 835	29 926 674

Движение Долгосрочных финансовых вложений :

Наименование	Поступило 2024г	Выбыло 2024г	Изменение резерва 2024г
Паи и акции	1 930 804	8 980 605	-
Предоставленные займы (перенесены в краткосрочные финансовые вложения)	1 714 000	145 039	-
ИТОГО	3 644 804	9 125 644	-

Наименование	Поступило 2025г	Выбыло 2025г	Изменение резерва 2025г
Паи и акции	100	62 444	(6 200 046)
Предоставленные займы (перенесены в краткосрочные финансовые вложения)	-	1 714 000	-
ИТОГО	100	1 776 444	(6 200 046)

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным 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	4 314 595	4 314 595	4 314 595
Признание	6 200 110	-	-
Погашение	64	-	-
Остаток на конец периода	10 514 641	4 314 595	4 314 595

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	-	-	10
Расходы будущих периодов	166 796	550 619	444 379
Оценочные обязательства и резервы	9 355	32 935	40 557
Финансовые вложения	2 628 660	1 078 649	862 919
Плановые расходы ИДП	80 263	28 741	17 947
Убытки прошлых лет	2 268 598	2 180 439	1 744 351
Основные средства	13 269	13 277	10 625
Прочие расходы	-	5 557	27 605
ИТОГО	5 166 941	3 890 217	3 148 393

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Готовая продукция и товары для перепродажи	235 119	760 046	1 571 544
Незавершенное производство, в том числе:	1 350 902	9 704 871	9 645 042
Затраты на проектирование и строительство	3 238	6 361 143	6 039 157
НДС по затратам на проектирование и строительство	45	1 018 281	999 190
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 347 619	2 325 447	2 606 695
ИТОГО	1 586 021	10 464 917	11 216 586

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

Движение Запасов :

Наименование	Поступило 2024г	Выбыло 2024г
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	6 678 994	7 490 492
Затраты на проектирование и строительство	7 136 324	6 814 338
НДС по затратам на проектирование и строительство	974 186	955 095
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	11 474 358	11 755 606
ИТОГО	26 263 862	27 015 531

Наименование	Поступило 2025г	Выбыло 2025г
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	10	10
Готовая продукция и товары для перепродажи	11 422 256	11 947 183
Затраты на проектирование и строительство	7 974 572	14 332 478
НДС по затратам на проектирование и строительство	653 355	1 671 590
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	7 039 842	8 017 670
ИТОГО	27 090 035	35 968 931

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 инвестиционных издержек по ИДП	38	38	39
ИТОГО	38	38	39

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	2 604	539	2 496
Покупатели и заказчики, краткосрочная	218 952	217 192	211 882
Налоги и сборы	65 201	131 246	194 620
Прочие дебиторы, краткосрочная	12 620 578	3 303 772	7 490 005
ИТОГО	12 907 335	3 652 749	7 899 002

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	-	-	34 236
Списание	-	-	34 236

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 0 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	4 141 767	752 321	535 000
Права требования	208 629	208 629	208 629
ИТОГО	4 350 396	960 950	743 629

Движение Краткосрочных финансовых вложений:

Наименование	Поступило 2024г.	Выбыло 2024г.	Изменение резерва 2024г.
Займы	624 321	407 000	-
ИТОГО	624 321	407 000	-

Наименование	Поступило 2025г.	Выбыло 2025г	Изменение резерва 2025г
Займы	2 305 289	629 843	-
Предоставленные займы (перенесены из долгосрочных финансовых вложений)	1 714 000	-	-
ИТОГО	4 019 289	629 843	-

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.

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	124 554	1 423 594	902 368
ИТОГО	124 554	1 423 594	902 368

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	124 554	1 423 594
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	124 554	1 423 594

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	26	23	23
ИТОГО	26	23	23

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	10 033 400	10 033 400	10 033 400
Резервный капитал	3 400	3 400	3 400
Добавочный капитал	17 451 518	6 451 518	6 451 518

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(18 459 167)	(15 665 266)	(5 058 950)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	(15 665 266)	(5 058 950)	(5 847 045)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(2 793 901)	(10 606 316)	788 095
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	9 029 151	823 052	11 429 368

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	10 033 400	10 033 400	10 033 400
ИТОГО	10 033 400	10 033 400	10 033 400

В 2025 году изменений в уставном капитале не было.

На 31.12.2025 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
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	16 910 851	5 910 851	5 910 851
Акция ПИК-РЕГИОН АО	540 667	540 667	540 667
ИТОГО	17 451 518	6 451 518	6 451 518

В 2025 году произошло увеличение добавочного капитала Общества на 11 000 000 тыс. руб. в результате внесения участником ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» денежного вклада в имущество на основании Решения от 31 декабря 2025 года. По этой статье в предыдущих периодах отражен эмиссионный доход, возникший в результате превышения продажной цены акции над номинальной ценой в результате дополнительной эмиссии.

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

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
------------	---------------	---------------	---------------

Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	3 400	3 400	3 400
ИТОГО	3 400	3 400	3 400

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

Показатель	Основание (протокол/решение)	Сумма
Нераспределенная прибыль предыдущих периодов	-	(15 665 266)
Непокрытый убыток текущего года	-	(2 793 901)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-	(18 459 167)

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	-	45 562	17 710 798
Долгосрочные кредиты	-	-	9 489 704
Проценты по долгосрочным займам	-	142	7 479 096
Проценты по долгосрочным кредитам	-	-	138 714
ИТОГО	-	45 704	34 818 312

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5238 от 22.09.2020 г. с ВТБ (ПАО) БАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Одинцово-1» по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Каштановая.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 5238 от 22.09.2020 г. с ВТБ (ПАО) БАНК используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2025 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 1 843 782 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
Основные средства	43	271	10

Прочие расходы	-	10 010	41 048
ИТОГО	43	10 281	41 058

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты по аренде (счет 76.07)	-	-	51
ИТОГО	-	-	51

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	17 524 641	17 524 641	-
Краткосрочные кредиты	-	1 785 130	-
Проценты по краткосрочным займам	8 206 459	6 816 830	-
Проценты по краткосрочным кредитам	-	22 229	-
ИТОГО	25 731 100	26 148 830	-

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	270 977	231 750	73 871
Расчеты с покупателями и заказчиками	17 980	219 479	457 444
Налоги и сборы	136 249	19 652	17 114
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15	14	17
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	801 145	1 161 704	465 608
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	4 291	12 934 758	3 038 111
Расчеты по договорам с инвесторами	20 363	20 364	102 611
ИТОГО	1 251 020	14 587 721	4 154 777

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	7	56	58
Оценочные обязательства по страховым взносам	2	17	18
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	4 111 198	3 117 724	3 288 769
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	563 035	114 964	89 737
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	6 284	-	-
Резервы предстоящих расходов прочие	37 411	131 666	202 709
ИТОГО	4 717 937	3 364 427	3 581 291

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

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

Объекты учета отсутствуют.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Наименование	2025 год	Доля в общем объеме %	2024 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	4 537 666	91,08	2 188 253	80,73
Доходы от реализации нежилых помещений	196 058	3,94	173 278	6,39
Доходы от реализации кладовых помещений	50 591	1,02	22 643	0,84

Доходы от реализации объектов инфраструктуры	25 473	0,51	34 133	1,26
Доходы от реализации гаражей	127 728	2,56	230 093	8,49
прочих работ и услуг	44 427	0,89	62 029	2,29
ИТОГО	4 981 943	100	2 710 429	100

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

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость жилых помещений	(467 995)	(269 263)
Себестоимость нежилых помещений	(32 236)	(47 100)
Себестоимость кладовых помещений	(4 589)	(1 570)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(15 845)	(32 588)
Себестоимость гаражей	(344 765)	(432 031)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(2 286 204)	(1 000 013)
Себестоимость прочих работ и услуг	(34 105)	(42 358)
ИТОГО	(3 185 739)	(1 824 924)

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	(297)	(297)
Аренда зданий и сооружений	(289)	(119)
Страхование от НС-АУП	(1)	(2)
Резервы по отпускам-АУП	(60)	(70)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 284)	(3 615)
Налог на землю	-	(59)
Страховые взносы-АУП	(168)	(184)
Госпошлина	-	(259)
Заработная плата-АУП	(561)	(617)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(47)	(37)
Амортизация ОС	(7 888)	(8 967)
Налог на имущество	(7 112)	(7 840)
Прочие	(177)	(104)
ИТОГО	(17 884)	(22 170)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	10	-
Себестоимость проданных товаров	865 430	782 553
Расходы на оплату труда	607	670
Отчисления на социальные нужды	183	201
Амортизация	7 888	9 036
Прочие расходы	2 329 505	1 054 634
ИТОГО	3 203 623	1 847 094

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

Наименование	2025 год	2024 год
Дивиденды от дочерних компаний, начисленные к получению, в том числе:	1 519 583	465 323
СЗ ТИРОН ООО	25	-
РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО	438 190	-
БИЗНЕС СЕКТОР АО	1 081 368	464 288
СЗ ГРАДОЛИМП ООО	-	956
Жилищно-строительный кооператив "Ново-Куркино"	-	79
ИТОГО	1 519 583	465 323

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	65 861	14 495
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	84 969	30 068
ИТОГО	150 830	44 563

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	(1 832 158)	(528 994)
Процентные расходы (аренда, лизинг)	-	(5)
ИТОГО	(1 832 158)	(528 999)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	637 403	1 021 149

Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	586 874	-
Реализация основных средств	17 509	94 026
Прочие доходы	3 039	20 875
ИТОГО	1 244 825	1 136 050

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

Наименование	2025 год	2024 год
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(6 200 045)	-
Судебные расходы	(229 274)	(528 664)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(42 686)	(98 888)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(82 069)	(647 670)
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	(8 535)	(104 336)
Ликвидация основных средств	(6 177)	-
Прочие косвенные расходы	(892)	(323)
Расходы на услуги банков	(663)	(641)
Реализация имущественных прав	(191)	-
Реализация ценных бумаг	(62 170)	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	-	(292 825)
Участие в уставных капиталах других организаций (не принимается к НУ)	(176 369)	(11 597 444)
Расходы при выходе из проекта (не принимается к НУ)	-	(57 273)
Расходы на услуги реестродержателя	(82)	(28)
Прочие расходы	(2 576)	(27 434)
ИТОГО	(6 811 729)	(13 355 526)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	(3 950 329)		
Расходы будущих периодов	(1 535 292)	(383 823)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(94 320)	(23 580)	ОНА
Финансовые вложения	6 200 045	1 550 011	ОНА
Плановые расходы ИДП	206 086	51 522	ОНА
Убытки прошлых лет	352 635	88 159	ОНА
Основные средства	(33)	(8)	ОНА
Прочие расходы	(22 229)	(5 557)	ОНА

Основные средства	915	229	ОНО
Прочие расходы	40 039	10 010	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(130 533)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		1 286 962	

4.11. Базовая прибыль (убыток) на акцию.

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

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

Наименование	2025 год	2024 год
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	100 334 000	100 334 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию за отчетный год, руб. коп.	(27,85)	(105,71)
Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	-	-

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 Щуров Алексей Васильевич

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

<p>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</p>	<p>855 тыс.руб. (в том числе НДФЛ 85 тыс. руб. страховые взносы 198 тыс. руб.)</p>
<p>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).</p>	<p>не выплачивались и не начислялись</p>

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" / 100,00%					
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" по купле-продаже паев, акций	-	-	9	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" полученные займы	345 401	299 697	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" предоставленные займы	2 358 664	672 725	3 529 438	-	безналичные/ краткосрочная

	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	10 623	42 178	-	196 582	безналичн ые/ краткосроч ная
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	11 000 000	-	11 000 000	-	безналичн ые/ краткосроч ная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" по вознаграждению за услуги	-	-	-	242	безналичн ые/ краткосроч ная
	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" по реализуемым векселям	-	-	473	-	безналичн ые/ краткосроч ная
	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" полученные займы	438 190	-	-	1 355 103	безналичн ые/ краткосроч ная
	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" предоставленные займы	12 486	-	645 062	-	безналичн ые/ краткосроч ная
	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с комиссионером (агентом, поверенным) по ОИДП	-	-	-	4 419	безналичн ые/ краткосроч ная
	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками прочие	1 354	5 266	-	15 565	безналичн ые/ краткосроч ная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	BRAMORYN HOLDINGS LIMITED по договорам цессии	-	-	3 897	-	безналичн ые/ краткосроч ная
	BRAMORYN HOLDINGS LIMITED по купле-продаже паев, акций	-	-	762 942	-	безналичн ые/ краткосроч ная
	MONERGO B.V. по купле-продаже паев, акций	-	-	400 000	-	безналичн ые/ краткосроч ная
	STONYFIELD HOLDINGS LIMITED Вклады в уставные капиталы ООО	-	-	-	4 314 530	безналичн ые/ краткосроч ная
	STONYFIELD HOLDINGS LIMITED по купле-продаже паев, акций	-	-	4 314 530	-	безналичн ые/ краткосроч ная
	Tarely Limited по купле-продаже паев, акций	-	6 200 000	6 200 000	6 200 000	безналичн ые/ краткосроч ная

	АО "АКТИВ-РЕСУРС" с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	-	-	48 449	-	безналичные/ краткосрочная
	АО "КОМПАНИЯ АТОЛ" с покупателями и заказчиками за квартиры	-	-	8 970	-	безналичные/ краткосрочная
	АО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ" с покупателями по аренде	1 168	3 601	292	-	безналичные/ краткосрочная
	АО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	184 591	276 472	1 470	25 835	безналичные/ краткосрочная
	АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНЕТЧИК" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	12 000	безналичные/ краткосрочная
	АО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН" по вознаграждению за услуги	-	600	-	2 808	безналичные/ краткосрочная
	АО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	286	-	46 707	безналичные/ краткосрочная
	Жилищно-строительный кооператив "Солнцево-Парк 2" с покупателями и заказчиками за квартиры	302 977	162 221	511	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО" по вознаграждению за услуги	-	144	-	3 088	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО" по договорам цессии	-	-	-	772	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	136	62 666	-	649 031	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	434 341	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МФС" с покупателями по аренде	2 488	-	17 640	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МФС" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	1 522	-	безналичные/ краткосрочная

	ООО "ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ" по договорам цессии	-	-	141 171	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ДЕЛА" с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	5 076	5 076	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ЛОВИТЕЛ" Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП	-	-	-	342	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ЛОВИТЕЛ" с инвесторами по нежилому фонду	-	-	-	9 187	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ЛОВИТЕЛ" с инвесторами по объектам инфраструктуры	-	-	-	11 177	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ЛОВИТЕЛ" с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	19 014	19 014	249	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "Мортон-PCO" по договорам цессии	-	-	8 608	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "Мортон-PCO" приобретенные права	-	-	179 111	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "Мортон-PCO" с покупателями и заказчиками за квартиры	-	-	4 681	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "Мортон-PCO" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	-	643	безналичные/ краткосрочная
	ООО "НРК" по купле-продаже паев, акций	-	-	385 138	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-КОМФОРТ ЭЛИТСЕРВИС" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	10 527	9 428	-	127	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-Комфорт" с покупателями по аренде	423	1 462	6 913	52	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-Комфорт" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 117	1 052	148	185	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-КОРПОРАЦИЯ" полученные займы	-	1 827 820	-	24 375 997	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	6 915 949	7 799 552	1 315 587	-	безналичные/ краткосрочная

	ООО "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	2 510	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-Риэлти" с дольщиками по квартирам	-	-	-	2 387	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-СТЕКЛО" с покупателями по аренде	6 206	6 527	665	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ" по купле-продаже паев, акций	-	-	179 112	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ" с покупателями по аренде	33 494	-	114 546	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "Регионстройкомплекс - XXI век" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	8 968	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "РУСБИЗНЕСИНВЕСТ" по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	438 190	438 190	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "РУСБИЗНЕСИНВЕСТ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	1 793	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ" с поставщиками прочие	-	-	-	14 842	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН" по купле-продаже паев, акций	-	-	579 330	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧЕРНЕВО" по договорам цессии	-	-	12 510	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО" предоставленные займы	-	-	3 357	-	безналичные/ краткосрочная

	ООО "СтройАктив" Вклады в уставные капиталы ООО	-	-	194 396	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СтройАктив" по купле-продаже паев, акций	-	-	13 381 807	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СтройАктив" по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	-	514 231	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СтройАктив" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	1 149 510	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ПОДРЯДЧИК "ЭКСПЛУАТАЦИЯ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	13 700	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ООО "ПИК-ИННОВАЦИИ" по купле-продаже паев, акций	-	-	98 101	-	безналичные/ краткосрочная

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

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 ведет строительство жилого комплекса «Одинцово-1» по адресу : Московская область, г. Одинцово-1 на земельных участках, арендуемых у КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата начала строительства: 16.02.2020г.

Дата окончания строительства: 26.09.2027г.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	-	984 702	984 702

залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	-	56 000 000	56 000 000

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	0	2 002 608	10 813 815

5.8. Судебные разбирательства Общества

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

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 202 судебных дела на общую сумму 37 411 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является Московская область, г. Одинцово.

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2025 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1-1 от 25.12.2025 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.

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

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее 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

**АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-РЕГИОН"**

27.02.2026



Шуров Алексей Васильевич

