

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ" 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 "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"

1.2 Сокращенное наименование:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

С 18.12.2024 г. по 09.04.2025 г.:

Юридический адрес: 107143, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3

Адрес для переписки: 107143, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3

С 10.04.2025 г. изменение адреса юридического лица (ГРН: 2257715919987 от 10.04.2025):

Юридический адрес: 107078, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул Новорязанская, д. 16/11, стр. 1, помещ. 13/5

Адрес для переписки: 107078, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул Новорязанская, д. 16/11, стр. 1, помещ. 13/5

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

Дата внесения в ЕГРЮЛ: 17.11.2003 г.

ОГРН 1037739970773

Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

12.05.2021 внесена запись в ЕГРЮЛ, ОГРН №2217703843520 о смене наименования с Общество с ограниченной ответственностью «Териберский Берег» на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский Берег».

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

Дата постановки на учет в ИФНС № 18 по г. Москве 08.12.2022 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7701511447

Код причины постановки на учет (КПП) 771801001.

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, инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенных по строительным адресам: город Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., 1-й ЖК «Никольские луга»; город Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский ЖК «Юнино»; Московская обл., Одинцовский р-он, пос. Усово-Тупик.

Финансирование проектов осуществляется за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием спецсчетов и счетов эскроу.

Объекты инвестиционно-девелоперского проектов жилых и нежилых зданий, строительство которых осуществлялось в 2025 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Южное Бутово (Териберский берег), комплекс 3, корп. 3.1 с БКФН	№ 77-06-021059-2023 от 2023-08-29	№ 77-06-012645-2025 от 2025-08-04
г. Москва, Южное Бутово (Териберский берег), комплекс 3, корп. 3.2	№ 77-06-021058-2023 от 2023-08-29	№ 77-06-012647-2025 от 2025-08-04
г. Москва, Южное Бутово (Териберский берег), комплекс 4, корп. 4 с БКФН	№ 77-06-021481-2024 от 2024-04-19	Планируемая дата получения РНВ от 26.06.2026 г.
г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский, корп. 1.1	№ 77-228000-004-2022 от 2022-12-27	№ 77-13-012429-2025 от 2025-01-22
г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский, корп. 1.2	№ 77-228000-001-2023 от 2023-02-13	№ 77-13-012428-2025 от 2025-01-22
г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский, корп. 2	№ 77-228000-004-2023 от 2023-11-23	Планируемая дата получения РНВ от 16.03.2026 г.
г. Москва, Южное Бутово (Териберский берег), корп. 16, ДОО-1 на 150 мест	№ 77-06-020976-2023 от 2023-07-24	№ 77-06-012649-2025 от 2025-08-05
г. Москва, Южное Бутово (Териберский берег), корп. 17, СОШ на 600 мест	№ 77-06-021267-2023 от 2023-12-19	Планируемая дата получения РНВ от 31.07.2026 г.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

5 чел.

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

Семенычев Алексей Виталиевич - Генеральный директор.

Власов Сергей Евгеньевич – директор.

- Генеральный директор. Избран Решением единственного участника от 31 июля 2023 г., трудовой договор заключен 31 июля 2023 г. сроком на 3 года.

- Директор. Избран Решением единственного участника от 23 апреля 2024 г., трудовой договор заключен 29 апреля 2024 г. сроком на 3 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д1185352/21 от 01.07.2021 г., заключенного с ПАО «ПИК СЗ».

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: ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

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

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 1 000 000 (Один миллион рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 025 г. по настоящее время	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 000 000	100
ИТОГО		1 000 000	100

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе «1С.Предприятие 8.3» с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности. Разработчиком автоматизированной системы ТУС внедрены типовые формы бухгалтерской отчетности, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023, функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию и состав показателей в автоматически формируемых формах бухгалтерской (финансовой) отчетности. Во избежание несанкционированных изменений и рисков искажения данных, в автоматически формируемых отчетных формах не производились ручные манипуляции по удалению пустых строк и граф. Отсутствие показателя обозначено проставлением прочерка.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 3 от 28.12.2024 г. 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 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"	71 430	31 139	102 569	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"	(850 690)	(66 545)	(917 235)	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 (корпуса в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНВ или получено РНВ, 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:	741	1 112	2 282
первоначальная стоимость	1 884	3 884	3 884
накопленная амортизация	(1 143)	(2 772)	(1 602)
Сооружения, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	-	85	85
накопленная амортизация	-	(85)	(85)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	138	221
первоначальная стоимость	-	255	255
накопленная амортизация	-	(117)	(34)
ППА, в том числе:	99	-	-
первоначальная стоимость	154	-	-
накопленная амортизация	(55)	-	-
ИТОГО	840	1 250	2 503

Движение Основных средств за отчетный период За 2024 год

Наименование	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(371)	-	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	2 000	-	-
Здания накопленная амортизация	(371)	(2 000)	-	-
Сооружения	-	-	-	-
Сооружения первоначальная стоимость	-	85	-	-
Сооружения накопленная амортизация	-	(85)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	(28)	110	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость	-	255	-	-

Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(28)	(145)	-	-
ППА	99	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	154	-	-	-
ППА накопленная амортизация	(55)	-	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №И-11-002578 от 23.03.2023	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, южнее д.7	77:13:0010111:679	372	7 358
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №И-11-002683 от 26.07.2023	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский	77:13:0000000:2301	2 160	35 087
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №И-11-002685 от 28.07.2023	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, 3А	77:13:0000000:2717	1 773	28 778
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №И-11-002926 от 18.06.2024	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста	77:13:0010118:652	2 510	49 623
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №№ И-11-001226 от 30.12.2016	До момента ввода в эксплуатацию МКД	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, южнее д.7	50:61:0010111:20	1 390	22 568
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №№ И-11-001227 от 30.12.2016	До момента ввода в эксплуатацию МКД	г. Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский	77:13:0010111:38	3 426	55 631
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №И-11-002460 от 13.10.2022	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский	77:13:0000000:2335	7 400	146 405
Росимущества в Московской области ТУ	Договор №50-04/121 от 09.09.2022	08.09.2032	Московская обл., Одинцовский р-он, в районе пос. Усово-Тупик.	50:20:0010411:12020	942	3 209
ТУ Росимущества в городе Москве	Договор №№77-16/27 от 12.03.2021	11.03.2031	г. Москва, р-он Южное Бутово, Варшавское ш.	77:06:0012017:1000	633 955	30 626 791

На 31.12.2025 проведена проверка на обесценение стоимости основных средств, состоящих на балансе Общества, основания для обесценения стоимости основных средств отсутствуют.

На 31.12.2025 проведена проверка элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования объектов основных средств.

По результатам проверки не возникло необходимости изменять элементы амортизации.

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

Объекты учета отсутствуют.

Движение Инвестиционной недвижимости за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 20.06.2022 г.	2 847 908	2 847 908	2 847 908
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 29.09.2022 г.	1 186 469	1 186 469	861 294
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.12.2022 г.	2 287 697	2 726 800	2 405 000
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа № 1 от 22.01.2024 г.	315 000	315 000	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа № 2 от 22.01.2024 г.	275 000	275 000	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.09.2024 г.	224 583	134 750	-
ПАО «ПИК СЗ», Договор займа № б/н от 23.08.2024 г.	40 000	40 000	-
ПАО «ПИК СЗ», Договор займа № б/н от 25.07.2024 г.	446 141	446 141	-
ИТОГО	7 622 798	7 972 068	6 114 202

Движение Долгосрчных финансовых вложений за отчетный период

Наименование	Поступило 2025 г.	Выбыло 2025 г.	Изменение резерва
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.09.2024 г.	89 833	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.12.2022 г.	271 000	710 102	-
ИТОГО	360 833	710 102	-

Движение Долгосрчных финансовых вложений за 2024 год

Наименование	Поступило 2024 г.	Выбыло 2024 г.	Изменение резерва
ПАО «ПИК СЗ», Договор займа № б/н от 23.08.2024 г.	40 000	-	-
ПАО «ПИК СЗ», Договор займа № б/н от 25.07.2024 г.	446 141	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа № 1 от 22.01.2024 г.	315 000	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа № 2 от 22.01.2024 г.	275 000	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.09.2024 г.	134 750	-	-

ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 29.09.2022 г.	325 175	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.12.2022 г.	370 800	49 000	-
ИТОГО	1 906 866	49 000	-

Резервы под обесценение финансовых вложений за отчетный период не создавались.

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	24	-	-
Оценочные обязательства и резервы	5 567	10 958	3 778
Резервы сомнительных долгов	13 421	340	1 452
Плановые расходы ИДП	60 005	1 271	-
Убытки прошлых лет	111 688	-	-
Прочие расходы	939 734	711 853	211 467
ИТОГО	1 130 439	724 421	216 697

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	1 166 789	5 099 870	1 366 560
Незавершенное производство, в том числе:	18 921 981	17 965 178	18 078 908
Затраты на проектирование и строительство	14 919 388	11 927 402	13 201 476
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 331 882	1 010 085	913 161
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 670 711	5 027 690	3 964 272
Резервы по сомнительным долгам	-	-	(3 921)
ИТОГО	20 088 770	23 065 048	19 445 467

Движение Запасов за отчетный период.

Наименование	Поступило 2025 г	Выбыло 2025 г
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	21	21
Готовая продукция и товары для перепродажи	9 795 099	13 728 179
Затраты на проектирование и строительство	14 668 901	11 676 917
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 398 066	1 076 269
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	15 309 368	17 327 260
ИТОГО	41 171 455	43 808 646

Движение Запасов за 2024 год.

Наименование	Поступило 2024 г	Выбыло 2024 г
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	383	383
Готовая продукция и товары для перепродажи	11 560 894	7 827 584
Затраты на проектирование и строительство	11 019 791	12 293 863
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 380 395	1 283 470
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	18 694 186	17 619 423
ИТОГО	42 655 649	39 024 723

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	83	-	-
НДС предъявленный по коммерческим затратам	11	-	-
НДС предъявленный по строительным затратам	16 469	-	-
ИТОГО	16 563	-	-

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	18	300 086	2 488
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	-	(3)	(843)
Покупатели и заказчики, краткосрочная	1 946 297	1 948 050	3 024
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(53 684)	(32)	(1 409)
Налоги и сборы	1 499	24 182	505
Прочие дебиторы, краткосрочная	315 934	375 153	404 266
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	-	(1 327)	(1 084)
ИТОГО	2 210 064	2 646 109	406 946

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Остаток на начало периода	1 361	7 257	2 669
Признание	53 663	1 535	5 557
Погашение	14	52	115
Списание	1 325	7 379	854

Остаток на конец периода	53 686	1 361	7 257
--------------------------	--------	-------	-------

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 1 325 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Объекты учета отсутствуют.

3.15. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчетные счета	71 249	270 218	4 005 248
ИТОГО	71 249	270 218	4 005 248

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	71 249	270 218
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	71 249	270 218

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	8 097	12 852	-
"КриптоПро CSP" в составе сертификата ключа	-	-	1
Право использования программы для ЭВМ	-	-	28
Лицензия «Smart Virtual Land 360/Смарт Виртуал Лэнд 360"»	-	-	26
ИТОГО	8 097	12 852	55

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
Добавочный капитал	134 906	134 906	134 906
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(565 034)	392 434	532 715
Нераспределенная прибыль прошлых лет	392 434	532 715	22 709
Дивиденды прошлых лет по решению участников	(392 434)	-	(22 709)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	-	-	532 715

Непокрытый убыток отчетного периода	(565 034)	(140 281)	-
АКТИВОВ	(429 128)	528 340	668 621

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

Участники / акционеры	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 000	1 000	1 000
ИТОГО	1 000	1 000	1 000

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	134 906	134 906	134 906
ИТОГО	134 906	134 906	134 906

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Показатель	Основание	Сумма
Нераспределенная прибыль предыдущих периодов		- 392 434
Предусмотренные к выплате дивиденды за 2023 г.	Протокол общего / внеочередного / собрания от 2025-04-14	392 434
Непокрытый убыток текущего года		-(565 034)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		-(565 034)

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	2 419 553	1 013 910	1 739 833
Долгосрочные кредиты	16 248 906	19 780 198	18 818 396
Проценты по долгосрочным займам	1 084 651	623 786	367 549
Проценты по долгосрочным кредитам	3 835 792	2 470 029	1 164 319
ИТОГО	23 588 902	23 887 923	22 090 097

Кредитные средства по договорам № 5584 от 08.06.2022 г., № 5818 от 22.03.2023 г. и 6324 от 02.09.2024 г. с банком «ВТБ» ПАО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов: город Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., 1-й ЖК «Никольские луга»; город Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский ЖК «Юнино»; Московская обл., Одинцовский р-он, пос. Усово-Тупик.

На погашение задолженности Общества по кредитным соглашениям № 5818 от 22.03.2023 г., 5584 от 08.06.2022 г. с Банком "ВТБ" ПАО 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 3 258 337 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
Проценты по обязательствам	1	-	-
Основные средства	25	-	-
Прочие расходы	1 002 830	767 469	281 540
ИТОГО	1 002 856	767 469	281 540

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)	92	-	-
ИТОГО	92	-	-

Краткосрочные обязательства

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

Объекты учета отсутствуют.

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	1 191 301	829 055	382 506
Расчеты с покупателями и заказчиками	270 024	226 978	3 071 784
Налоги и сборы	5 681	5 009	79 290
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	76	68	66
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	107	91
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 285 672	1 587 059	1 532 408

Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	255 874	5 674 960	1 362 015
ИТОГО	4 008 628	8 323 236	6 428 160

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	749	632	446
Оценочные обязательства по страховым взносам	226	191	135
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	2 715 180	1 136 084	703 809
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	240 010	5 082	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	11	-	-
Резервы предстоящих расходов прочие	21 294	43 008	18 311
ИТОГО	2 977 470	1 184 997	722 701

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:

- 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	2 337 644	82,84	920 883	14,31
Доходы от реализации нежилых помещений	406 604	14,41	4 972 860	77,28

Доходы от реализации кладовых помещений	56 653	2,01	74 769	1,16
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	14 351	0,51	121 600	1,89
Доходы от реализации гаражей	716	0,03	6 410	0,1
Реализация прочих работ и услуг	6 078	0,22	338 670	5,26
ИТОГО	2 822 046	100	6 435 192	100

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

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость жилых помещений	(572 921)	(408 470)
Себестоимость нежилых помещений	(80 056)	(3 716 508)
Себестоимость кладовых помещений	(33 973)	(60 343)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(16 755)	(56 050)
Себестоимость гаражей	(730)	(6 566)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(2 143 094)	(1 105 564)
Себестоимость прочих работ и услуг	(29 999)	(127 528)
ИТОГО	(2 877 528)	(5 481 029)

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
Обязательное страхование - ответственности	(154)	(194)
Аудиторские услуги	(100)	(100)
участок	(12 980)	(1 490)
Аренда зданий и сооружений	(15)	(25)
Аренда офисных площадей	(158)	(138)
Юридические услуги	(600)	(8 921)
сбора данных, этикеточные принтеры и	(25)	(10)
Страхование от НС-АУП	(5)	(5)
Добровольное страхование - имущественное	(525)	(1 287)
Резервы по отпускам-АУП	(275)	(272)
Расходы на сертификацию и стандартизацию, лицензирование и получение разрешений	-	(50)

Прочие услуги общепроизводственного характера	(480)	(520)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(4 183)	(1 676)
Повышение квалификации	(40)	(60)
Прочие консультационные услуги	(16)	(81 247)
Страховые взносы-АУП	(760)	(789)
Информационные услуги	-	(1)
Маркетинговые услуги	-	(51)
Взносы в СРО	-	(132)
Госпошлина	(2)	(3)
Мебель	-	(432)
Заработная плата-АУП	(2 532)	(2 631)
Добровольное страхование - автотранспорт (КАСКО)	(91)	(653)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(37)	(65)
Амортизация ОС	(371)	(1 171)
Налог на имущество	(13 525)	(4 560)
ИТОГО	(36 874)	(106 483)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	21	383
Себестоимость проданных товаров	704 435	4 247 936
Расходы на оплату труда	2 743	2 841
Отчисления на социальные нужды	828	858
Амортизация	427	1 279
Прочие расходы	2 205 948	1 334 216
ИТОГО	2 914 402	5 587 513

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	155 627	336 100
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	16 873	320 430
ИТОГО	172 500	656 530

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

Наименование	2025 год	2024 год
--------------	----------	----------

Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	-	(457 637)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(418 656)	(393 767)
Процентные расходы (аренда, лизинг)	(7)	(10)
ИТОГО	(418 663)	(851 414)

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

Наименование	2025 год	2024 год
<i>Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности, в том числе:</i>	<i>17 231</i>	<i>32 020</i>
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	-	20 497
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(4 484)	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	23 647	11 523
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	(1 932)	-
<i>Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:</i>	<i>15 612</i>	<i>25 515</i>
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	95
Реализация прочих работ и услуг	15 612	25 420
<i>Реализация основных средств, в том числе:</i>	<i>102</i>	<i>-</i>
Реализация основных средств и нематериальных активов	255	-
Реализация основных средств и нематериальных активов	(153)	-
<i>Реализация прочего имущества, в том числе:</i>	<i>-</i>	<i>45 025</i>
Реализация земельных участков	-	54 030
Реализация земельных участков	-	(9 005)
<i>Переоценка внеоборотных активов, в том числе:</i>	<i>-</i>	<i>6</i>
Изменение стоимости предметов аренды	-	6
<i>Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:</i>	<i>-</i>	<i>3</i>

Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	3
ИТОГО	32 945	102 569

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

Наименование	2025 год	2024 год
Судебные расходы, в том числе:	(251 945)	(141 694)
Судебные издержки	(252 059)	(142 464)
Судебные издержки	114	770
Резервы по сомнительным долгам, в том числе:	(53 649)	(1 483)
Резервы по сомнительным долгам	14	52
Резерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	(53 663)	(1 535)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости, в том числе:	(47 748)	(123 608)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(51 348)	(123 643)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	3 600	35
Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:	(21 180)	(42 870)
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	(20)	(1 960)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(20 761)	(39 999)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(5)	(336)
Расходы Заказчика по переданным объектам (не принимается к НУ)	(2)	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями (не принимается к НУ)	-	(1)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(392)	(574)
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:	(4 276)	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	490	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	(4 766)	-
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате), в том числе:	(3 891)	(2 143)

Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских) (не принимается к НУ)	(146)	(1 376)
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	(3 745)	(781)
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	-	14
Прочие косвенные расходы, в том числе:	(385)	(512 986)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(385)	(512 986)
НДС по списанной кредиторской задолженности, в том числе:	(317)	(113)
НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	(317)	(113)
Расходы на услуги банков, в том числе:	(169)	(35 602)
Расходы на услуги банков	(169)	(35 602)
Отчисления в оценочные резервы, в том числе:	-	(56 717)
Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)	-	(56 717)
Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:	-	(19)
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	-	(19)
ИТОГО	(383 560)	(917 236)

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/П НА
Прибыль до налогообложения	(689 133)		
Арендные обязательства	95	24	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(21 562)	(5 391)	ОНА
Резервы сомнительных долгов	52 324	13 081	ОНА
Плановые расходы ИДП	234 938	58 735	ОНА
Убытки прошлых лет	446 750	111 687	ОНА
Прочие расходы	911 525	227 881	ОНА
Проценты по обязательствам	(3)	(1)	ОНО
Основные средства	(98)	(25)	ОНО
Прочие расходы	(941 449)	(235 362)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		170 630	

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:

Едиличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор - Семенычев Алексей Виталиевич, директор – Власов Сергей Евгеньевич.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	Заработная плата 2 532 тыс. руб. Страховые взносы- 765 тыс.руб. НДФЛ – 268 тыс. руб.
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, 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	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" / 100,00%	-	-	-	-	-
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" предоставленные займы	9 723	-	498 667	-	безналичные/ краткосрочная
	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" с поставщиками прочие	29 644	41 076	-	25 279	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВМАССИВЕ. КВАЛИФИКАЦИЯ" с поставщиками прочие	84	84	-	-	безналичные/ краткосрочная
	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АКТИВ-РЕСУРС" с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	-	53 663	53 663	53 663	безналичные/ краткосрочная
	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМПАНИЯ АТОЛ" с дольщиками по квартирам	5 317	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	555 289	721 314	51 177	44 623	безналичные/ краткосрочная

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВА ННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТОЛИЧНЫЙ КОМПЛЕКС" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	9 816	безналичные/ краткосрочна я
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ДЕЛА" с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	1 460	3 030	327	-	безналичные/ краткосрочна я
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ЛОВИТЕЛ" с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	29 678	29 678	-	-	безналичные/ краткосрочна я
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ" по договорам цессии	-	23 984	-	23 984	безналичные/ краткосрочна я
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ" полученные займы	850 866	2 717 374	-	3 498 957	безналичные/ краткосрочна я
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ" предоставленные займы	506 737	782 510	7 425 781	-	безналичные/ краткосрочна я
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ" Расчеты по распред. письмам с покупателями по ИДП	253	126	247	-	безналичные/ краткосрочна я
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ" с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	-	-	1 740 000	-	безналичные/ краткосрочна я

	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с покупателями по аренде	5 333	5 333	-	-	безналичные/ краткосрочна я
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	234 645	578 197	574	483 915	безналичные/ краткосрочна я
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	16 558		5 333		безналичные/ краткосрочна я
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	733 877	-	733 877	безналичные/ краткосрочна я
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	40 893	890	-	-	безналичные/ краткосрочна я
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" с поставщиками прочие	11	-	-	-	безналичные/ краткосрочна я
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-КОМФОРТ СИРИУС" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	11 547	12 793	21	1 423	безналичные/ краткосрочна я
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-КОМФОРТ СИРИУС" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	1 811	1 811	-	-	безналичные/ краткосрочна я

	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" по вознаграждению за услуги	149 840	2 450	-	247 477	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	11 929 927	12 857 758	2 246 638	-	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	-	-	2 705	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" по вознаграждению за услуги	-	-	-	27 665	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	73 157	122	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА" Расчеты по распредел. письмам с покупателями по ИДП	6 635	6 635	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ" с покупателями и заказчиками за работы, услуги	895	895	-	-	безналичные/ краткосрочная

	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ" с покупателями и заказчиками по обеспечительным платежам	78 489	-	-		безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ" с покупателями по аренде	-	5 333	-		безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ" с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	5	5	-		безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "САКРАМЕНТО-2" с покупателями на поставку внеоборотных активов	255	-	255		безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Л-ДЕВЕЛОПМЕНТ" с поставщиками по аренде ППА	-	-	-	135	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Л-ДЕВЕЛОПМЕНТ" с поставщиками по операционной аренде	-	95	-	95	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИХОБОРЫ" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	8 804	безналичные/ краткосрочная

	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "СПЕЦИАЛИЗИРОВА ННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	687 904	безналичные/ краткосрочна я
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "СПЕЦИАЛИЗИРОВА ННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 084 000	1 480 195	-	396 195	безналичные/ краткосрочна я
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "СПЕЦИАЛИЗИРОВА ННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН" с поставщиками на поставку внеоборотных активов	300 000	600 000			безналичные/ краткосрочна я
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Ю "СПЕЦИАЛИЗИРОВА ННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАГМАНСТРОЙ" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	29 428	-	29 428	безналичные/ краткосрочна я
	Общество с ограниченной ответственностью "ТеплоГрад" с покупателями по аренде	50	245	-	-	безналичные/ краткосрочна я
	Общество с ограниченной ответственностью "ТеплоГрад" с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 106 974	2 500 248	-	310 246	безналичные/ краткосрочна я
	Общество с ограниченной ответственностью "ТеплоГрад" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	922	922	-	-	безналичные/ краткосрочна я

	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "БУТОВО" с комиссионером (агентом, поверенным)	-	1 396	-	6 236	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "БУТОВО" с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	5 124	-	152 053	-	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "БУТОВО" с поставщиками прочие	54 519	43 604	-	12 361	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "БУТОВО" с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	-	127	-	127	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "БУТОВО" с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	6 386	5	6 386	5	безналичные/ краткосрочная
	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "БУТОВО" с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	152	5	804	5	безналичные/ краткосрочная
	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БОЛЬШАЯ ОЧАКОВСКАЯ" по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 467 753	733 877	-	-	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	392 434	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 жилых комплексов:

ЖК «Никольские луга» (жилая застройка с объектами социальной, транспортной, инженерной и коммерческой инфраструктуры) по адресу: г. Москва, Южное Бутово.

Дата начала строительства: 24 сентября 2021 г.

Дата окончания строительства: 22 июня 2030 г.

ЖК «Усово» (многоквартирные жилые дома) по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. Усово-Тупик.

Дата начала строительства: 22 октября 2025 г.

Дата окончания строительства: 13 июня 2031 г.

ЖК «Юнино» (многоквартирные жилые дома) по адресу: г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский.

Дата начала строительства: 12 января 2023 г.

Дата окончания строительства: 27 февраля 2026 г.

Объекты строительства находятся земельных участках, арендуемых Департамента городского имущества города Москвы и ТУ Росимущества в городе Москве.

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

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	-	-	-
залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	15 436 922	15 436 922	14 988 678

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	7 543 938	10 732 357	9 382 412

5.8. Судебные разбирательства Общества

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 176 судебных дел на общую сумму 106 437 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика. Сумма оценочного обязательства по выплатам со стороны ООО «СЗ «Териберский Берег» 21 294 тысяч рублей.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2025 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2025 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 28.11.2025 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

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 565 034 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2025 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 429 128 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. 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 жилых комплексов:

ЖК «Никольские луга» (жилая застройка с объектами социальной, транспортной, инженерной и коммерческой инфраструктуры) по адресу: г. Москва, Южное Бутово.

Продолжительность застройки комплекса - 9 лет.

В 2026 году планируется ввод в эксплуатацию комплекса 4.

ЖК «Юнино» (многоквартирные жилые дома) по адресу: г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский.

Продолжительность застройки комплекса - 3 года.

В 2026 году планируется ввод в эксплуатацию корпуса 2.

ЖК «Усово» (многоквартирные жилые дома) по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. Усово-Тупик. Продолжительность застройки комплекса - 6 лет.

Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2026 году в связи со сдачей и вводом в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Изменения 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.

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

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.

Директор

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ
БЕРЕГ"

"26" февраля 2026 года



Власов Сергей Евгеньевич