

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью
«ГП-РЕНОВАЦИЯ»

г. Москва

Бухгалтерская отчетность ООО «ГП-РЕНОВАЦИЯ» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «ГП-РЕНОВАЦИЯ» (далее по тексту «Общество»).

1.1. Сокращенное наименование: ООО «ГП-РЕНОВАЦИЯ».

1.2. Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 123242, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Баррикадная, д. 19, стр. 1, помещ. 4/1

Фактический адрес: 123242, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Баррикадная, д. 19, стр. 1, помещ. 4/1

1.3. Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 27.06.2007г. ОГРН 5077746981076

Общество было зарегистрировано в Межрайонной инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным номером 1187746790406.

На данный момент Общество зарегистрировано в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по г. Москва.

1.4. Сведения о реорганизации в отчетном периоде: нет.

1.5. Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7703637519 КПП 770301001

1.6. Сведения об основных видах деятельности:

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

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика,
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий,
- 43.11 Разборка и снос зданий,
- 43.12 Подготовка строительной площадки.

В 2025 году Общество выполняло функции:

-технического заказчика на 6 (шесть) инвестиционно-девелоперских проектах. Заключены договоры с 4 (четырьмя) застройщиками.

№ п/п	№п/п по застройщику	Застройщик	Дата и номер договора	Проект
1	1	СЗ УЛИЦА ОДЕССКАЯ ООО	Договор № 018528618 от 22.01.2024г.	г. Москва, Зюзино, Балаклавский пр-т, вл. 34А, объект строительства
2		СЗ УЛИЦА ОДЕССКАЯ ООО	Договор № 018528461 от 22.01.2024г.	г. Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, ул. Одесская, вл. 4, 6, площадка
3	2	СЗ ИЗМАЙЛОВО ООО	Договор № 018528513 от 22.01.2024 г.	г. Москва, Измайлово, 2-я Прядильная ул., вл.9, объект застройки
4		СЗ ИЗМАЙЛОВО ООО	Договор № 018995998 от 03.04.2024г.	г. Москва, р-н Измайлово, 3-я Прядильная ул., вл. 1А, объект застройки
5	3	СЗ ГОЛьяНОВО ООО	Договор № 018797702 от 04.03.2024г.	г. Москва, р-н Гольяново, мкр. 1-2, площадка (ДДУ)
6	4	СЗ ЧЕРНЕВО ООО	Договор № Д1790861/23 от 23.03.2023г.	г. Москва, р-н Покровское-Стрешнево, Строительный пр-д, з/у 9/13, объект застройки

-генерального подрядчика в сфере строительства объектов о развитии территории в целях реализации программы реновации жилищного фонда в городе Москве заключено 4 (четыре) договора на с МОСКОВСКИМ ФОНДОМ РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ на 13 (тринадцати) проектах.

№п/п	Дата и номер договора	Проект
1	Договор № 46-0525-КЭФ-ДРТ4 от 01.07.2025 г.	г. Москва, р-н Ясенево, ул. Голубинская, вл. 22, корп. 1
2	Договор № 46-0525-КЭФ-ДРТ4 от 01.07.2025 г.	г. Москва, ул. Академика Виноградова, вл. 9
3	Договор № 46-0525-КЭФ-ДРТ4 от 01.07.2025 г.	г. Москва, ул. Новочеремушкинская, з/у 10/1
4	Договор № 63-0525-КЭФ-ДРТ20/Н от 05.09.2025г.	г. Москва, Хорошёво-Мнёвники, пр-кт Маршала Жукова, з/у 25/1
5	Договор № 51-0525-КЭФ-ДРТ9/Н от 19.08.2025г.	г. Москва, р-н Щукино, ул. Маршала Конева, вл. 3
6	Договор № 51-0525-КЭФ-ДРТ9/Н от 19.08.2025г.	г. Москва, р-н Щукино, ул. Новошукинская, вл. 3
7	Договор № 51-0525-КЭФ-ДРТ9/Н от 19.08.2025г.	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Окружная, вл. 6А
8	Договор № 51-0525-КЭФ-ДРТ9/Н от 19.08.2025г.	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, з/у 53/1
9	Договор № 51-0525-КЭФ-ДРТ9/Н от 19.08.2025г.	г. Москва, ул. Лодочная, з/у 1/1
10	Договор № 51-0525-КЭФ-ДРТ9/Н от 19.08.2025г.	г. Москва, ул. Лодочная, з/у 23/1
11	Договор № 51-0525-КЭФ-ДРТ9/Н от 19.08.2025г.	г. Москва, ул. Лодочная, з/у 5/1
12	Договор № 55-0525-КЭФ-ДРТ14/Н от 27.06.2025г.	г. Москва, Южнопортовая, з/у 3, 4, 5, 23, 24, Площадка
13	Договор № 55-0525-КЭФ-ДРТ14/Н от 27.06.2025г.	г. Москва, Южнопортовая, з/у 5

1.7. Сведения об основных видах деятельности:

Среднесписочная численность персонала за 2025 год – 117 человек, за 2024 год составляет – 19 человек, за 2023г. составляет – 9 человек.

1.8. Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

На основании Решения от 26.04.2024г. на должность Генерального директора назначен Максинский Александр Сергеевич с 26 апреля 2024 г. сроком на три года. Приказ о прекращении трудового договора 09.02.2026г.

От 10.02.2026г. ООО «Управляющая компания «ПИК-Управление Подрядом» в лице Генерального директора Зиновьева Александра Львовича, действующий на основании Устава и Договора б/н о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 10.02.2026г. Запись в ЕГРЮЛ от 17.02.2026г. №5077746981076.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

Бухгалтерский и налоговый учет Общества осуществляется ПАО «ПИК СЗ» на основании договора возмездного оказания услуг № Д729922/19 от 24.04.2019г.

Обществом предусмотрена Ревизионная комиссия (Решение единственного участника от 30.04.2023г.). Состав Ревизионной комиссии: Молчанова Е. А., Сигачева Н.И., Леонова Л. А.

Организация имеет членство в СРО:

1. Выписка из реестра членов Саморегулируемой организации в составе единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах от 03.03.2026г. – пятый уровень ответственности.
2. Выписка из реестра членов Саморегулируемой организации в составе единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного

- проектирования и их обязательствах от 03.03.2026г. – четвертый уровень ответственности.
3. Выписка из реестра членов Саморегулируемой организации в составе единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах от 03.03.2026г. – второй уровень ответственности.

1.9. Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.10 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет подразделений

1.11 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.

1.12 Сведения об Отчетности:

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

1.13 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудит осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг» ИНН 7714176877 КПП 772201001 ОГРН 1027739541664, Место нахождения: 111116, Город Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2 Комната 7

1.14 Сведения о чрезвычайных факторах:

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

1.15 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.
Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
с 22.09.2016г. по настоящее время	ПИК СЗ ПАО	1	0,01
с 24.12.2020г. по настоящее время	ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	9 999	99,99
ИТОГО		10 000	100

1. Раскрытие информации об Учетной политике

2.1 Организация учетной работы

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, а также формирования бухгалтерской и

налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации. 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 № 199 от «28» декабря 2024 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 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.

В течение 2025 года в Учетную политику изменений не вносилось.

2.2 Рабочий план счетов

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н.

Рабочий план счетов Общества содержит систематизированный перечень синтетических и аналитических счетов, необходимых для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности.

В случае необходимости введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в Рабочем плане счетов, данные аналитические счета вводятся по мере необходимости без внесения изменений в настоящую Политику.

2.3 Формы первичных учетных документов

Каждый факт хозяйственной жизни Общества подлежит оформлению первичным учетным документом.

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

- наименование документа;
- дата составления документа;
- наименование экономического субъекта, составившего документ;
- содержание факта хозяйственной жизни;
- величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;
- наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за правильность оформления совершившегося события;
- подписи лиц, предусмотренных предыдущим пунктом, с указанием их фамилий и инициалов, либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Первичный учетный документ составляется при совершении факта хозяйственной жизни, а если это не представляется возможным – непосредственно после его окончания.

Для отражения фактов хозяйственной жизни Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные Госкомстатом России, а также формы, разработанные самостоятельно Обществом с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа.

Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя Общества.

2.4 Формы регистров бухгалтерского учета

Данные, содержащиеся в первичных учетных документах, своевременно регистрируются и накапливаются в регистрах бухгалтерского учета.

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

- наименование регистра;
- наименование экономического субъекта, составившего регистр;
- дата начала и окончания ведения регистра и (или) период, за который составлен регистр;
- хронологическая и (или) систематическая группировка объектов бухгалтерского учета;
- величина денежного измерения объектов бухгалтерского учета с указанием единицы измерения;
- наименование должностей лиц, ответственных за ведение регистра;
- подписи лиц, ответственных за ведение регистра, с указанием их фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

В Обществе используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в автоматизированной системе ТУС, разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3.

2.5 Организация документооборота

В целях обеспечения необходимого качества ведения бухгалтерского учета Общество ведет документооборот в соответствии с графиком, утвержденным руководителем.

Работники Общества создают и представляют документы, относящиеся к сфере их деятельности в соответствии с графиком документооборота.

2.6 Основные положения учетной политики

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 финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02).

К финансовым вложениям относятся депозитные вклады в кредитных организациях, срок которых превышает три месяца. Если по условиям договора депозитного вклада сумма вклада увеличивается на сумму начисленных процентов, производится корректировка первоначальной стоимости депозитов на момент начисления указанных процентов.

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг (п. 9, 11 ПБУ 19/02):

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, переоцениваются ежемесячно и отражаются на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости (п. 20 ПБУ 19/02). Положительные и отрицательные разницы от переоценки учитываются в составе прочих доходов или расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для определения рыночной стоимости финансовых вложений на отчетную дату используются данные Московской биржи. Текущая рыночная цена может быть определена на основании данных зарубежных организаторов торговли, если ценные бумаги, принадлежащие Обществу, имеют международный листинг.

Переоценка стоимости финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится независимо от существенности колебаний рыночной стоимости. В случае, если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в отчетности по стоимости его последней оценки.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, принимаются к учёту по первоначальной стоимости и далее не переоцениваются (п. 21 ПБУ 19/02).

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) (п. 22 ПБУ 19/02).

При отражении в учете и в бухгалтерском балансе долговых ценных бумаг и предоставленных другим организациям займов, метод дисконтированной стоимости в соответствии с п.23 ПБУ 19/02 не применяется.

Общество классифицирует финансовые вложения на следующие виды:

- акции;
- доли и паи;
- займы выданные;
- долговые ценные бумаги;
- приобретенные права;
- депозитные вклады;
- прочие финансовые вложения.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п. 26 ПБУ 19/02).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (п. 38 ПБУ 19/02).

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Учет капитальных вложений

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

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

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

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи. Изменение с 2025 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

Учет запасов

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

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

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

Материалы, товары, готовая продукция, незавершенное производство (основное производство), прочие запасы.

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

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

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются: расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества в качестве Застройщика, учитываемые на счете 36.01 и 19.36; остатки по счетам 20, 44.

Учет денежных средств

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. N 11н.

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся:

Денежные средства на счетах в кредитных учреждениях и в кассе организации.

Денежные эквиваленты (краткосрочные депозиты, со сроком возврата менее 3-х месяцев). Денежные эквиваленты - высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. У Общества отсутствуют виды потоков, отличные от представленных в п. 9 – 11 ПБУ 23/2011.

Косвенные налоги исключаются из поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и отражаются в Отчете свернуто в составе прочих поступлений или прочих платежей.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно отнесены к одному из видов денежных потоков (по текущей, инвестиционной, финансовой деятельности), отражаются в составе денежных потоков по текущей деятельности.

Не относятся к денежным потокам и не отражаются в Отчете о движении денежных средств платежи денежных средств, связанные с их инвестированием в денежные эквиваленты, поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением потерь или выгод от операции). Примерами таких платежей и поступлений являются размещение в кредитных организациях депозитов и их возврат на расчетный счет организации.

Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков организации и средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто по строке 4490 «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

Учет ИДП

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

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

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

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

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

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП». При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП) в соответствии с Учетной политикой.

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

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

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

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

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов. Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи

Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

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

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

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

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

При передаче Застройщику результатов работ накопленные затраты и НДС списываются со счетов 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП», 36.03 «Затраты по видам объектов недвижимости» и счетов 19.36.1 «НДС фактических затрат по ИДП», 19.36.3 «НДС затрат по видам

объектов недвижимости», 36.76 «Затраты на резервы предстоящих расходов по ИДП» соответственно в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

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

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

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

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

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

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от оказания услуг технического заказчика и выполнения работ, связанных с объектами капитального строительства по договорам с застройщиками (по проектным работам, реализации услуг и т.д.);
- доходы по договорам строительного подряда;
- доходы по услугам строительного контроля;
- доходы от реализации имущественных прав;
- доходы от реализации товаров (объектов недвижимости);
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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

Моментом признания выручки от продажи объектов недвижимости в Обществе является дата акта приема-передачи. При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на: расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами

бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто, кроме прочих доходов и прочих расходов.

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

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

Учет кредитов и займов

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

Задолженность по полученным кредитам и займам 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.

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство 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.

Оценочное обязательство на оплату отпусков

В соответствии с принципом начисления оценочные обязательства на оплату отпусков создаются по мере того, как работник Общества зарабатывает право на отпуск.

Расчет суммы оценочного обязательства на выплату отпусков осуществляется по фактическим данным, т.е. исходя из фактического количества заработанных и неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, положенного работнику за отчетный период (месяц).

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

Размер резерва формируется равным сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день отчетного периода.

Размер оценочного обязательства по сотруднику, подлежащего начислению за отчетный период, рассчитывается в следующем порядке:

Показатель *Сумма резерва за месяц (Р)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва (исчислено) (И)* и *Суммы резерва (накоплено) (Н)*:

$$P = И - Н$$

Суммы резерва (исчислено) (И) - это сумма отпускных, которую следовало бы выплатить, если бы отпуск рассчитывался на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Показатель *(И)* рассчитывается как произведение среднего заработка (*СЗ*) на количество оставшихся дней отпуска (*Д*):

$$И = Д \times СЗ$$

Сумма резерва получается равной сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день месяца.

Сумма резерва (накоплено) (Н) рассчитывается по предыдущему месяцу и равна разнице *Суммы резерва (исчислено) прошлого месяца (И_{пм})* и *суммы фактически начисленных отпускных (От)*:

$$Н = И_{пм} - От$$

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Рсв)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви)* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Рсвн)*:

$$Рсв = Рсви - Рсвн$$

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви) - это сумма страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС и взносов в ФСС НС и ПЗ с суммы отпускных, которую следовало бы уплатить, если бы отпускные были рассчитаны на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Страховые взносы рассчитываются с учетом предельной величины базы для начисления страховых взносов.

Показатель (Рсви) рассчитывается как произведение *Суммы резерва (исчислено) (И)* на *Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ (Тсв)*:

$$Рсви = И * Тсв,$$

Показатель *Текущая ставка страховых взносов (Тсв)* определяется как отношение *суммы взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, ФСС НС и ПЗ сотрудника, начисленных в текущем месяце (ФактСв)*, к *фактическим начислениям, составляющим ФОТ оценочного обязательства (ФактФот)*:

$$Тсв = \text{ФактСв} / \text{ФактФот}$$

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков, подлежащая признанию в учете на отчетную дату, определяется как совокупная сумма оценочных обязательств:

на оплату отпусков (*Сумма резерва за месяц (Р)*);

на оплату страховых взносов/взносов (*Сумма резерва страховых взносов (Рсв)*);

За каждый месяц в общем случае работник зарабатывает 2,33 дня (28 дн/12 мес.).

Расчет среднего заработка производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы».

В течение года все выплаты отпускных, в том числе компенсации за неиспользованные отпуска при увольнении работников, производятся за счет суммы сформированного оценочного обязательства.

Общество создает резерв по сомнительной задолженности в бухгалтерском учете, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает резерв по сомнительной задолженности в налоговом учете в соответствии со статьей 266 Налогового Кодекса РФ.

Прочее

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

3. Комментарий к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

НКД – накопленный купонный доход

ОРЦБ – организованный рынок ценных бумаг
ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

3.3. Расшифровка строк 1130 «Нематериальные поисковые активы» (тыс. руб.)» (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 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Офисное оборудование, в том числе:	675	232	-
первоначальная стоимость	884	232	-
накопленная амортизация	(209)	-	-
ППА, в том числе:	8 046	537	170
первоначальная стоимость	11 070	1 271	734
накопленная амортизация	(3 024)	(734)	(564)
ИТОГО	8 721	769	170

Движение Основных средств

Наименование	Поступило за 2025г.	Выбыло за 2025г.	Переоценка	Убыток от обесценения
Офисное оборудование	444	-	-	-
Офисное оборудование первоначальная стоимость	653	-	-	-
Офисное оборудование накопленная амортизация	(209)	-	-	-
ППА	7 507	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	9 798	-	-	-
ППА накопленная амортизация	(2 291)	-	-	-

Наименование	Поступило за 2024г.	Выбыло за 2024г.	Переоценка	Убыток от обесценения
Офисное оборудование	231	-	-	-
Офисное оборудование первоначальная стоимость	231	-	-	-
ППА	367	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	537	-	-	-
ППА накопленная амортизация	(170)	-	-	-

Информация о ППА (ФСБУ 25/2018) (тыс. руб.)

Договор аренды офиса г. Москва, ул. Баррикадная, д.19 стр. 1, арендодатель: ПАО ПИК СЗ, договор №Д772137/19 от 06.05.2019г. 106 кв.м.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Арендные обязательства	2 758	137	45
Оценочные обязательства и резервы	26 392	10 997	227
Резервы сомнительных долгов	101	-	-
Убытки прошлых лет	4 925	12 465	-
ИТОГО	34 176	23 599	272

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
ПОЛИС № 25-84 CR 5094 страхования строительно-монтажных рисков от 09.10.2025г	1 621	-	-
ИТОГО	1 621	-	-

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	228	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	5	-	1 169

Задолженность по покупателям и заказчикам	-	1 043 629	2 293
Незавершенное производство	68 984	-	-
ИТОГО	68 989	1 043 857	3 462

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 за 2025г.	Выбыло за 2025г.
Прочие материалы	3 077	(3 077)
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	367	(367)
Специальная оснастка и специальная одежда на складе	-	(228)
Задолженность по покупателям и заказчикам	-	(1 039 147)
Незавершенное производство	179 711	(115 204)

Наименование	Поступило за 2024г.	Выбыло за 2024г.
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	841	(841)
Специальная оснастка и специальная одежда на складе	228	-
Задолженность по покупателям и заказчикам	1 039 147	-
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 020	-

3.11. Расшифровка стр. 1215 «Долгосрочные активы к продаже» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.12. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	7 575 994	114 348	199 029
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (счет 60.02)	7 537 001	72 788	142 229
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	(405)	-	-
НДС по авансам и предоплатам выданным	(888 621)	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками (счет 62.01)	50 529	34 294	49 165
Расчеты по налогам и сборам (сче 68.02,68.90)	50	432	50
Начисленные проценты по выданным займам, депозитам, краткосрочные (счет 76.03)	8 971	1	302

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	706 255	-	7 283
Фактические Затраты по ИДП (не переданы Застройщикам) (счет 36.01.)	19 587	5 694	-
НДС затрат по ИДП (счет 19.36.)	3 917	1 139	-
Непредъявленная к оплате выручка (счет 46)	136 858	-	-
Претензии, выставленным контрагентам по ИДП	1 852		-
ИТОГО	7 575 994	114 348	199 029

По результатам инвентаризации объектов незавершенного строительства была сформированы выручка по контрагенту МОСКОВСКИЙ ФОНД РЕНОВАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ и отражена задолженность по «выполненным этапам по незавершенным работам» в учете предприятия. Учет этапов ведется обособленно по каждому договору и проекту. Задолженность отражается в отчетности в строке 1230 «Дебиторская задолженность» с учетом НДС, сумма НДС по «Выполненным этапам по незавершенным работам» отражаются в строке 1520. Движение выполненных этапов предоставлены в таблице.

Договор длительного цикла	Проект	На 01.01.2025г.	Начислена выручка	Предъявлена выручка	На 31.12.2025г.
Договор № 51-0525- КЭФ-ДРТ9/Н от 19.08.2025г.	г. Москва, р-н Щукино, ул. Маршала Конева, вл. 3	-	6 293	-	6 293
	г. Москва, р-н Щукино, ул. Новошукинская, вл. 3	-	6 816	-	6 816
	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Окружная, вл. 6А	-	9 763	-	9 763
	г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, з/у 53/1	-	7 711	-	7 711
	г. Москва, ул. Лодочная, з/у 1/1	-	6 034	-	6 034
	г. Москва, ул. Лодочная, з/у 23/1	-	5 601	-	5 601
	г. Москва, ул. Лодочная, з/у 5/1	-	6 585	-	6 585
Договор № 46-0525- КЭФ-ДРТ4 от 01.07.2025г.	г. Москва, р-н Ясенево, ул. Голубинская, вл. 22, корп. 1	-	23 675	-	23 675
	г. Москва, ул. Академика Виноградова, вл. 9	-	7 721	-	7 721
	г. Москва, ул. Новочеремушkinsкая, з/у 10/1	-	10 921	-	10 921
Договор № 63-0525- КЭФ-ДРТ20/Н от 05.09.2025г.	г. Москва, Хорошёво- Мнёвники, пр-кт Маршала Жукова, з/у 25/1	-	3 181	-	3 181
Договор № 55-0525- КЭФ-ДРТ14/Н от 27.06.2025г.	г. Москва, Южнопортовая, з/у 3, 4, 5, 23, 24, Площадка	-	23 470	-	23 470
	г. Москва, Южнопортовая, з/у 5	-	19 087	-	19 087

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

Финансовые вложения	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Займы	41	41	49 548
ИТОГО	41	41	49 548

Заемщик	№ и дата договора	Дата погашения	Ставка, %	Сумма договора тыс. руб.
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	Договор № б/н от 05.07.2022г.	03.07.2026г.	2,5	90 000

Движение Краткосрочных финансовых вложений

Наименование	Поступило за 2025	Выбыло за 2025	Изменение резерва
Займы	45 275	(45 275)	
ИТОГО	45 275	(45 275)	

Наименование	Поступило за 2024	Выбыло за 2024	Изменение резерва
Займы	-	(49 507)	-
ИТОГО	-	(49 507)	-

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Расчетные счета	4 662 711	978	15 393
ИТОГО	4 662 711	978	15 393

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
ПОЛИС № 25-84 CR 5094 страхования строительно-монтажных рисков от 09.10.2025г	715	-	-
ИТОГО	715	-	-

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Уставный капитал	10	10	10
Добавочный капитал	2 059 637	259 638	36 548
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего:	(170 907)	(175 940)	(105 725)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	(175 940)	(105 725)	(105 666)
Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода	5 033	(70 215)	(59)
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Восстановление невыплаченных дивидендов	183	-	-
Итого сумма Чистых активов	1 888 924	83 708	(69 167)

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

Участники	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
ПИК СЗ ПАО	1	1	1
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	9	9	9
ИТОГО	10	10	10

На 31.12.2025 уставный капитал оплачен полностью. доли внесены участниками полностью, права собственности на внесенные доли зарегистрированы.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Добавочный капитал (без дооценки)	2 059 637	259 638	36 548
ИТОГО	2 059 637	259 638	36 548

Долгосрочные обязательства

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

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Незавершенное производство	3 007	-	-
Проценты по обязательствам	374	10	2
Основные средства	2 011	134	34
ИТОГО	5 392	144	36

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Расчеты по аренде (счет 76.07)	7 088	508	214
Расчеты с подрядчиками по гарантийным удержаниям	258 887	-	-
ИТОГО	265 975	508	214

Краткосрочные обязательства

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Краткосрочные займы	2 701 321	-	-
Проценты по краткосрочным займам	20 883	-	-
ИТОГО	2 722 204	-	-

Заемщик	№ и дата договора	Дата погашения	Ставка, %	Сумма договора тыс. руб.
ГП-МСК ООО	Договор № б/н от 26.09.2025г.	25.09.2026г.	2,0	2 700 000
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Договор № б/н от 02.06.2025г.	01.06.2026г.	2,0	2 000 000

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	-	278	278
Расчеты по налогам и сборам	15 847	9 018	6 569
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	9 206	1 826	1 132
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	1 725	3 345
Расчеты с покупателями и заказчиками	4 660 057	1 048	1 048
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	193 936	37 948	177 176
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6 258	58 782	51 210
Расчеты по полученному финансированию строительства по договорам технического заказа	2 456 794	944 436	6 975
Расчеты по НДС, отложенному для уплаты	22 810	-	
Расчеты с учредителями	-	183	183
ИТОГО	7 364 908	1 055 244	247 916

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

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Оценочные обязательства по вознаграждениям	82 477	33 847	903
Оценочные обязательства по страховым взносам	23 090	10 143	231
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	-	-	87 740
ИТОГО	105 567	43 990	88 874

Пояснения к отчету о финансовых результатах.

4.1. Выручка от реализации (по видам деятельности), прочие доходы (строки 2110, 2320, 2340) тыс. руб.

Общество в 2025 году осуществляло деятельность по следующим операционным сегментам:

- Оказание услуг технического заказчика строительства;
- Оказание услуг генерального подрядчика;

Выручка	2025 год	Доля в общем объеме %	2024 год	Доля в общем объеме %
Реализация услуг технического заказчика	114 048	36,76	112 222	96,32
Реализация товаров	1 000	62,92	4 291	3,68
Реализация услуг генерального подрядчика	195 197	0,32	-	-
ИТОГО	310 245	100	116 513	100

4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость реализованных работ, услуг по обычным и прочим видам деятельности» (тыс. руб.)

Наименование	2025 год	2024 год
Реализация услуг технического заказчика	151 359	-
ОВД - Аренда офисных площадей	694	-
ОВД - Вода питьевая	31	-
ОВД - Заработная плата	103 164	-
ОВД - Интернет	131	-
ОВД - Канцелярские товары	188	-
ОВД - Клининговые услуги	598	-
ОВД - Мебель	3090	-
ОВД - Оборудование (кроме офисного)	608	-
ОВД - Обучение	930	-
ОВД - Предоставление каналов передачи данных	434	-
ОВД - Прочие материалы	425	-
ОВД - Прочие транспортные услуги	163	-
ОВД - Расходные материалы для печатного и копировально-множительного оборудования	285	-
ОВД - Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	11841	-
ОВД - Специальная одежда	505	--
ОВД - Страхование от несчастных случаев	197	
ОВД - Страховые взносы	27 229	-
ОВД - Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	35	-
ОВД - Услуги по техническому и сервисному обслуживанию МПЗ	811	--
Себестоимость товара	1 173	1 910
Реализация услуг генерального подрядчика	110 726	-
ОВД - Заработная плата	27 130	-
ОВД - Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	2 699	-
ОВД - Страхование от несчастных случаев	54	-
ОВД - Страховые взносы	8 074	-
ОИДП - Банковская гарантия генподрядчика	7 492	-
ОИДП – Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, предпроектная документация, изыскания	65 277	-
ИТОГО	(263 258)	(1 910)

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	(12)	-
Аудиторские услуги	(280)	(240)
Предоставление каналов передачи данных	(175)	(147)
Прочие материалы	(1 037)	(926)
Аренда офисных площадей	(2 691)	(589)
Резервы ежегодного вознаграждения-АУП	(79 513)	-
Страхование от НС-АУП	(119)	(125)
Командировочные расходы на проезд	(23)	-
Командировочные расходы на проживание	(23)	-
Канцтовары	(67)	(462)
Клининговые услуги	(66)	(363)
Аренда машин и оборудования	(897)	(11)
Резервы по отпускам-АУП	(5 627)	(5 816)
Услуги кадровой деятельности	-	(4 000)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(4 268)	(1 002)
Представительские расходы	-	(4)
Вода питьевая	(15)	(15)
Оборудование рабочих мест, в т.ч. компьютеры	(274)	-
Прочие расходные материалы ИТ	(188)	-
Командировочные расходы суточные	(9)	-
Услуги охраны и службы безопасности	-	(116)
Страховые взносы-АУП	(14 539)	(16 578)
Информационные услуги	(131)	-
Взносы в СРО	(30 394)	(521)
Мебель	(638)	-
Обучение и аттестация персонала	(281)	(56)
Бонусы-АУП	-	(40 626)
Спецодежда	(222)	-
Услуги по техническому и сервисному обслуживанию МПЗ	(58)	-
Заработная плата-АУП	(59 640)	(62 384)
Текущий ремонт зданий, сооружений и помещений	-	(301)
Интернет	(341)	(72)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(1 442)	(74)

Амортизация ОС	(2 500)	(170)
Налог на имущество	(56)	(81)
ИТОГО	(205 526)	(134 679)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Материальные затраты	5 881	841
Себестоимость реализованной недвижимости	1 173	1 910
Расходы на оплату труда	281 901	98 197
Расходы на социальное страхование	75 773	27 331
Амортизация	2 499	170
Прочие расходы	101 557	8 140
ИТОГО	468 784	136 589

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

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

Объекты учета отсутствуют.

4.7. Расшифровка стр. 2320 «Проценты к получению» (в тыс. руб.)

Проценты к получению	2025 год	2024 год
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	143	73
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	255 390	1 114
ИТОГО	255 533	1 187

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

Проценты к уплате	2025 год	2024 год
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(20 883)	-
Процентные расходы	(93)	(14)
ИТОГО	(20 976)	(14)

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

Прочие доходы	2025 год	2024 год
Инвентаризация резерва на оплату отпусков	3 403	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	14 019	-
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	466	525
Восстановление суммы неиспользованного оценочного обязательства на гарантийный ремонт	-	87 740
Прочие внереализационные доходы (расходы)		10
ИТОГО	17 888	88 275

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

Прочие расходы	2025 год	2024 год
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(2 579)	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(72 381)	(144 162)
Расходы на услуги банков	(8 688)	(140)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(3)	(2)
Резерв по сомнительным долгам	(583)	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(10)	-
Судебные издержки	(1 754)	(1 351)
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	(62)	(20)
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	(600)	(17 028)
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные	-	(68)
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	-	(36)
ИТОГО	(86 660)	(162 807)

4.11. 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	7 245	1 811	Условный расход по налогу на прибыль
Себестоимость	42	8	ПНО
Управленческие расходы	1 005	201	ПНО
Штрафы, пени, неустойки	664	133	ПНО
Списание выделенного НДС на прочие расходы	10	2	ПНО
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	(119)	(24)	ПНА
Арендные обязательства	10 487	2 622	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	61 578	15 394	ОНА
Резервы сомнительных долгов	405	101	ОНА
Убытки прошлых лет	(30 162)	(7 541)	ОНА
Незавершенное производство	(12 029)	(3 007)	ОНО
Проценты по обязательствам	(1 455)	(364)	ОНО
Основные средства	(7 508)	(1 877)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(7 541)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		5 329	

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1 Операции в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранной валюте, использовался курс иностранной валюты к рублю на дату совершения операции.

Денежные средства на валютных счетах в банке, средства в валюте расчетов за исключением выданных авансов, предварительной оплаты и задатков, отражены в бухгалтерской отчетности по курсу, действовавшему на отчетную дату.

На 31.12.2025 курсы валют составляли:

доллары США – 79,07 руб. за 1 доллар

евро – 91,94 руб. за 1 евро

китайские юани – 11,51 руб. за 1 юань

Курсовые разницы, возникшие в течение года по активам и обязательствам в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отражены в составе прочих доходов и расходов.

5.2 Неденежные операции

В 2025 году Общество не осуществляло неденежные операции

5.3 Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2024 г.

По состоянию на 31 декабря 2025 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Максинский Александр Сергеевич

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	237 тыс. руб.- заработная плата 72 тыс. руб.-страховые взносы, 32 тыс. руб. НДФЛ
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 начислялась и не выплачивалась

5.4 Сведения об операциях со связанными сторонами за 2025 г. (тыс. руб.)

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-КОРПОРАЦИЯ" / 99,99%	-	-	-	9	безналичные/ краткосрочная
	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" / 0,01%	-	-	-		безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1.	БАЛАНС ИНВЕСТ АО	-	-	-	769	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками по операционной аренде	-	-	-	769	
3.2.	ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	4 500 000		4500000	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	4 500 000	-	4500000	-	
3.3.	ГП-МСК ООО	-	2 714 203	-	2 714 203	безналичные/ краткосрочная
	полученные займы	-	2 714 203	-	2 714 203	
3.4.	ГП-МФС ООО	2 454	2 454	-	312	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2 454	2 454	-	312	
3.5.	ГРАДЛИФТ ООО	405 573	499 470	-	13 715	безналичные/ краткосрочная
	Расчеты по распред. письмам с поставщиками по ИДП	11 843	11 843	-	-	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	393 730	487 627	-	13 715	
3.6.	ИНЖСТРОЙ-ИННОВАЦИИ ООО	15 851	12 568	3486	203	безналичные/ краткосрочная
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП	-	203	-	203	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	15 851	12 365	3486	-	
3.7.	ЛОВИТЕЛ ООО	86	182	-	96	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	86	182	-	96	
3.8.	МСК ПРОЕКТ ООО	974 873	272 000	702873,66	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	974 873	272 000	702873,66	-	
3.9.	МСК ЭНЕРГО АО	-	1 179	-	1 179	

	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	1 179	-	1 179	безналичные/ краткосрочная
3.10.	МЭЛАО	195 731	195 731	-	-	безналичные/ краткосрочная
	Расчеты по распредел. письмам с поставщиками по ИДП	195 731	195 731	-	-	
3.11.	ПЕРСПЕКТИВА ООО	398 548	593 012	105939,90	30 415	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	398 548	593 012	105939,90	30 415	
3.12.	ПИК СЗ ПАО	21 491	25 143	5058,40	13 650	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками по аренде ППА	7 792	18 346	-	11 767	
	с поставщиками по операционной аренде	-	-	-	99	
	с поставщиками прочие	13 698	6 797	5058,40	1 770	
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	-	15	
3.13.	ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО	-	939	-	939	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	-	939	-	939	
3.14.	ПИК-ИНВЕСТИПРОЕКТ ООО	1	-	43	-	безналичные/ краткосрочная
	предоставленные займы	1	-	43	-	
3.15.	ПИК-ИТ ООО	-	582	-	582	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	-	582	-	582	
3.16.	ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	2 045 391	2 120 352	-	-	безналичные/ краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	1 800 000	1 800 000	-	-	
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	245 391	320 352	-	-	
3.17.	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	2 739 321	2 042 389	704932	8 001	безналичные/ краткосрочная
	полученные займы	1 298 679	1 306 680	-	8 001	
	предоставленные займы	36 696	36 696	-	-	
	с комиссионером (агентом, поверенным) по ОИДП	1 300 000	595 068	704932	-	
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	103 945	103 945	-	-	
3.18.	ПИК-УК ООО	112 658	112 658	-	-	безналичные/ краткосрочная
	предоставленные займы	8 263	8 263	-	-	
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	104 395	104 395	-	-	
3.19.	ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ ООО	1 158 198	1 111 286	64740	17 828	безналичные/ краткосрочная
	Расчеты по распредел. письмам с поставщиками по ИДП	808 048	808 048	-	-	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	350 150	303 238	-	17 828	
3.20.	СЗ ВНИИМОНТАЖСПЕЦСТРОЙ АО	459	458	-	-	безналичные/ краткосрочная
	предоставленные займы	459	458	-	-	
3.21.	СЗ ГОЛЬЯНОВО ООО	769 326	1 062 459	6000	446 331	безналичные/ краткосрочная
	по полученному финансированию строительства	717 326	998 459	-	446 331	
	с Застройщиком по вознаграждению за услуги Заказчика/Девелопера	52 000	64 000	6000	-	
3.22.	СЗ ИЗМАЙЛОВО ООО	239 636	261 602	12202	36 741	безналичные/ краткосрочная
	по полученному финансированию строительства	187 486	221 602	-	36 741	
	с Застройщиком по вознаграждению за услуги Заказчика/Девелопера	52 150	40 000	12202	-	

3.23.	СЗ ИМПУЛЬС ООО	982	939	43	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками по операционной аренде	982	939	43	-	
3.24.	СЗ КУЗЬМИНКИ ООО	-	-	-	173	безналичные/ краткосрочная
	по полученному финансированию строительства	-	-	-	173	
3.25.	СЗ ОСТАНКИНСКИЙ ООО	-	150	-	3 274	безналичные/ краткосрочная
	по полученному финансированию строительства	-	150	-	3 274	
3.26.	СЗ УЛИЦА ОДЕССКАЯ ООО	7 827 282	8 536 700	12327	868 123	безналичные/ краткосрочная
	по полученному финансированию строительства	7 749 196	8 460 390	-	867 813	
	с Застройщиком по вознаграждению за услуги Заказчика/Девелопера	78 085	76 000	12327	-	
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	-	310	-	310	
3.27.	СЗ ЧЕРНЕВО ООО	9 869 402	10 341 168	20000	1 102 461	безналичные/ краткосрочная
	по полученному финансированию строительства	9 817 402	10 303 168	-	1 102 461	
	с Застройщиком по вознаграждению за услуги Заказчика/Девелопера	52 000	38 000	20000	-	
3.28.	СП ООО	38 631	25 290	14503	1 161	безналичные/ краткосрочная
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП	-	832	-	832	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	38 631	24 458	14503	329	

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2025 г.	2024г.	2023 г.
Начислено	-	-	-
Выплачено	-	-	-

5.6. Планы будущей деятельности

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

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

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т. п.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
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	6 754 621	-	-
<i>АЛЬФА-БАНК АО</i>	<i>144 267</i>		
<i>ГПБ (АО) БАНК</i>	<i>1 415 669</i>		
<i>ЛОКО-БАНК (АО) КБ</i>	<i>1 162 553</i>		
<i>ПАО СБЕРБАНК</i>	<i>4 032 132</i>		

5.8. Судебные разбирательства Общества

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

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Контролируемые сделки

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

5.10. Государственная помощь

В 2025 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.11. Инвентаризация активов и обязательств

По состоянию на 31.12.2025г. проведена инвентаризация активов и обязательств Общества в соответствии с приказом №190 от 22.12.2025 г.

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

5.12. Система внутреннего контроля

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA.

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

5.13. События после отчетной даты

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

5.14. 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 в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, будет незначительно усугублять финансовое положение Общества, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-2024 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

-экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2026 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

5.15. 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.

5.16. Исправление ошибок

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 считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

Общество не выявило в 2025 г. существенные ошибки.

5.17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.18. 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 контролирурующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.19. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

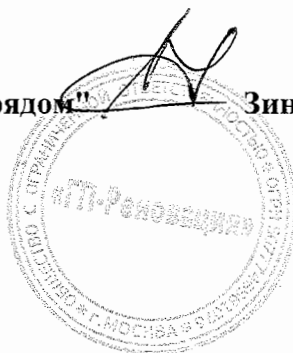
Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности.

Генеральный директор

ООО "УК "ПИК- Управление Подрядом"

Зиновьев Александр Львович

25 марта 2026г.



Агаркова Ю.А.

