

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Организация: <u>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОМЕТЕЙСИТИ"</u>	по ОКПО	34850773
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5024147530
Организационно-правовая форма <u>Общества с ограниченной ответственностью</u>	по ОКОПФ	12300
Форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 115201, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, 1-й Варшавский пр-д, д. 1А, стр. 3		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1027739541664

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание Участников Общества

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

		Коды
	Форма по ОКУД	0710001
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31 12 2025
Организация: <u>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОМЕТЕЙСИТИ"</u>	по ОКПО	34850773
Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
3.1	Гудвил	1105	-	-	-
3.2	Нематериальные активы	1110	-	-	-
3.3	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
3.4	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.5	Основные средства	1150	-	-	-
3.6	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
3.7	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.8	Отложенные налоговые активы	1180	1 003 612	731 181	519 524
3.9	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 003 612	731 181	519 524
	II. Оборотные активы				
3.10	Запасы	1210	9 087 493	4 671 123	1 592 220
3.11	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
3.12	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	349
3.13	Дебиторская задолженность	1230	497 180	33 622	2 039 534
3.14	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	999 903	-	-
3.15	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	413 506	72 602	10 602
3.16	Прочие оборотные активы	1260	-	-	15
	Итого по разделу II	1200	10 998 082	4 777 347	3 642 720



	БАЛАНС	1600	12 001 694	5 508 528	4 162 244
--	---------------	------	------------	-----------	-----------



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
3.18	Уставный капитал	1310	250	250	250
3.19	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
3.20	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.21	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	2 000 000	2 000 000	2 000 000
3.22	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.23	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 995 986)	(1 998 387)	(2 128 462)
	Итого по разделу III	1300	4 264	1 863	(128 212)
	IV. Долгосрочные обязательства				
3.24	Заемные средства	1410	8 785 060	393 665	1 456 233
3.25	Отложенные налоговые обязательства	1420	381 891	95 182	9 413
3.26	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.27	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 166 951	488 847	1 465 646
	V. Краткосрочные обязательства				
3.28	Заемные средства	1510	-	4 195 284	-
3.29	Кредиторская задолженность	1520	2 829 425	814 958	2 798 609
3.30	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.31	Оценочные обязательства	1540	1 055	7 576	26 200
3.32	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 830 480	5 017 818	2 824 810
	БАЛАНС	1700	12 001 694	5 508 528	4 162 244

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Антипов Антон Викторович
(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	34850773		
по ОКПО			
по ОКЕИ	384		

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОМЕТЕЙСИТИ"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
4.1	Выручка	2110	159 150	87 403
4.2	Себестоимость продаж	2120	(93 015)	(39 819)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	66 135	47 584
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(3 359)	(4 681)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	62 776	42 903
4.5	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.6	Проценты к получению	2320	221 867	4 406
4.7	Проценты к уплате	2330	(204 505)	(28)
4.8	Прочие доходы	2340	6 822	22 268
4.9	Прочие расходы	2350	(68 718)	(65 362)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	18 242	4 187
4.10	Налог на прибыль организаций	2410	(15 841)	125 887
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(1 564)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(14 277)	125 887
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	(1)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 400	130 074



Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	2 400	130 074
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Антипов Антон Викторович
(расшифровка подписи)



**Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.**

Форма по ОКУД	Коды		
	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	по ОКПО		
	34850773		
	по ОКЕИ		
	384		

Организация: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОМЕТЕЙСИТИ"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
3.17	На 31 декабря 2023 г.	3100	250	-	-	2 000 000	-	(2 128 462)	(128 212)
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
3.17	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	250	-	-	2 000 000	-	(2 128 462)	(128 212)



Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
3.17	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	130 074	130 074
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
3.17	На 31 декабря 2024 г.	3250	250	-	-	2 000 000	-	(1 998 387)	1 863
3.17	На 31 декабря 2024 г.	3200	250	-	-	2 000 000	-	(1 998 387)	1 863
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
3.17	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	250	-	-	2 000 000	-	(1 998 387)	1 863



Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
3.17	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	2 401	2 401
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
3.17	На 31 декабря 2025 г.	3300	250	-	-	2 000 000	-	(1 995 986)	4 264

Генеральный директор

(наименование должности)

Антипов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)



**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Форма по ОКУД	Коды		
	0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	12	2025
	34850773		
по ОКПО			
по ОКЕИ	384		

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОМЕТЕЙСИТИ"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	494 211	113 303
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	293 679	5 701
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	132 079	85 402
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	68 453	22 200
	Платежи - всего	4120	(2 680 849)	(5 002 643)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(312 684)	(27 971)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(6 507)	(6 481)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(727 771)	(152 287)
	налога на прибыль организаций	4124	(4 364)	-
	финансирование строительства ИДП	4125	(481 803)	(2 113 965)
	приобретение инвестиционного актива	4126	(1 117 521)	(2 666 100)
	прочие платежи	4129	(30 199)	(35 839)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 186 638)	(4 889 340)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(1 045 000)	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 045 000)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 045 000)	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	9 459 508	9 110 032
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	9 459 508	7 110 032
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	2 000 000
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-



Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(5 886 966)	(4 158 692)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 886 966)	(4 158 692)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 572 542	4 951 340
	Сальдо денежных потоков за период	4400	340 904	62 000
3.15	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	72 602	10 602
3.15	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	413 506	72 602
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Антипов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

Идентификатор документа 40b5fb59-a50a-4ad2-8284-ace9f0cb3dd4


Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Организация, сотрудник

Доверенность: рег. номер,
период действия и статусСертификат: серийный
номер, период действия

Дата и время подписания

Подписи
отправителя:

 ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ПРОМЕТЕЙСИТИ"
Антипов Антон Викторович
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

 Не требуется для подписания

0223718A0009B4538B4537B919
091FB327
с 10.03.2026 11:14 по
10.06.2027 11:14 GMT+03:00

27.03.2026 10:17 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу
документа

**к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОМЕТЕЙСИТИ" 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 "ПРОМЕТЕЙСИТИ"

1.2 Сокращенное наименование:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОМЕТЕЙСИТИ" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 115201, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, проезд 1-й Варшавский, д. 1А, стр. 3

Адрес для переписки: 115201, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, проезд 1-й Варшавский, д. 1А, стр. 3

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

03.09.2014 ОГРН 1145024006490

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 5024147530 КПП 772401001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, пр-д. Ильменский вл. 15.

Коммерческое обозначение объектов строительства:

- 1) ЖК Онежский вал,
- 2) БЦ Lavin.

Финансирование проектов осуществляется за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи будущей вещи и с использованием кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперских проектов ЖК Онежский вал и БЦ Lavin, строительство которых осуществлялось в 2025 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, р-н Западное Дегунино, пр-д. Ильменский вл. 15, Офис 1 (БЦ Lavin)	77-09-022419-2025 от 12.11.2025	По плану - июль 2028



г. Москва, р-н Западное Дегунино, пр-д. Ильменский вл. 15, корпус 1.1 с подземным паркингом (ЖК Онежский вал)	77-09-022373-2025 от 21.10.2025	По плану - январь 2029
---	---------------------------------	------------------------

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

4 чел.

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

Антипов Антон Викторович - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 14.03.2018, приказ о вступлении в должность от 15.03.2018, лист записи в ЕГРЮЛ за № 1145024006490 от 22.03.2018, трудовой договор заключен 15.03.2018 сроком на 3 года.

Решением единственного участника Общества от 11.03.2024 полномочия генерального директора продлены на 3 года.

С 01.05.2019 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК-специализированный застройщик» на основании Договора на бухгалтерское обслуживание от 24.04.2019 г. Д730475/19

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов.

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений.

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг», ИНН 7714176877, ОГРН 1027739541664.

Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2, комната 7

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.



1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 250 000 (Двести пятьдесят тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 17.06.2021 г. по настоящее время	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	250 000	100
ИТОГО		250 000	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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 4 от 28.12.2024. Учетная политика действует начиная с 01.01.2025.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции. 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 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 за 2024г. (до корректировки)	Изменение показателя	Показатель за 2024г. (после корректировки)	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 2340 "Прочие доходы"	24 047	(1 779)	22 268	свернуты статьи прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни согласно приложению №14 к УП, п.28 ФСБУ
Стр. 2350 "Прочие расходы"	(67 141)	(1 779)	(65 362)	прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни согласно приложению №14 к УП, п.28 ФСБУ 4/2023

Основные положения

Учет нематериальных активов

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

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

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

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

Амортизация начисляется линейным методом.

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

Учет Основных средств

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



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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет капитальных вложений

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

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

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

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.



Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

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

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

- Незавершенное производство;

- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

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

- остатки по счетам 20, 44;

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



Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

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



Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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 заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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



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

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

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.



3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

Движение Основных средств за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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	М-09-063808 от 13.01.2025	16.12.2073	г. Москва, пр. Ильменский, вл. 10, стр. 1	77:09:0002025:37	1 281	37 790
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-062803 от 02.07.2024	19.06.2073	г. Москва, пр. Ильменский, земельный участок 13/1	77:09:0002030:13	26 757	226 187



Департамент городского имущества города Москвы	И-09-003163 от 08.08.2025	20.04.2030	г. Москва, пр. Ильменский, земельный участок 11/1	77:09:0002030:13352	13 361	926 374
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-003162 от 07.08.2025	20.04.2030	г. Москва, пр. Ильменский, земельный участок 13/8	77:09:0002030:13357	5 549	212 750
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-003256 от 16.12.2025	20.04.2030	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский	77:09:0002030:13364	2 461	21 975
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-065054 от 03.12.2025	01.11.2074	г. Москва, пр. Ильменский, вл. 7	77:09:0002030:16	7 729	85 938
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-062046 от 14.02.2024	29.01.2073	г. Москва, пр. Ильменский, вл. 9А	77:09:0002030:1988	9 202	85 406
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-064154 от 24.03.2025	20.03.2074	г. Москва, пр. Ильменский, вл. 9	77:09:0002030:20	10 578	421 520
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-064127 от 20.03.2025	19.03.2074	г. Москва, пр. Ильменский, вл. 7А, стр. 7	77:09:0002030:2018	1 293	15 605
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-064129 от 20.03.2025	19.03.2074	г. Москва, пр. Ильменский, вл. 7А, стр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9	77:09:0002030:2019	11 642	94 695
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-063250 от 25.09.2024	21.08.2073	г. Москва, пр. Ильменский, вл. 11	77:09:0002030:23	16 795	60 101
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-063475 от 06.11.2024	24.10.2073	г. Москва, пр. Ильменский, вл. 9	77:09:0002030:50	6 620	140 629
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-063110 от 27.08.2024	16.08.2073	г. Москва, пр. Ильменский, вл. 15	77:09:0002030:52	6 094	73 098
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-063104 от 27.08.2024	28.05.2073	г. Москва, пр. Ильменский, вл. 13, стр. 3 и стр. 20	77:09:0002030:81	5 991	163 137
СЗ ИМПУЛЬС ООО	49-ИА/2024 от 11.11.2024	31.08.2026	115201, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, 1-й Варшавский проезд, д. 1А, стр. 3, этаж 2, комната № 2а	-	19,7	1 881

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.)

Объекты учета отсутствуют.

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Оценочные обязательства и резервы	264	1 894	5 240
Прочие расходы	134 032	2 038	-
Расходы будущих периодов	159 869	17 746	14 197
Резервы сомнительных долгов	19	74	-
Убытки прошлых лет	709 429	709 429	500 088
ИТОГО	1 003 612	731 181	519 525

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	2 256	13 947	14 767
Незавершенное производство, в том числе:	9 085 237	4 657 175	1 577 453
Затраты на проектирование и строительство	8 887 530	4 632 550	1 539 951
НДС по затратам на проектирование и строительство	29 754	8 783	12 284
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	167 953	15 842	25 218
ИТОГО	9 087 493	4 671 123	1 592 220



Движение Запасов за отчетный период

Наименование	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	57	57
Готовая продукция и товары для перепродажи	30 576	42 267
Затраты на проектирование и строительство	4 835 633	580 653
НДС по затратам на проектирование и строительство	41 243	20 273
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 665 953	1 470 648
ИТОГО	6 573 463	2 113 899

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

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
НДС предъявленный по строительным затратам	-	-	349
ИТОГО	-	-	349

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, краткосрочные	1 639	773	568
Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочные	4 374	3 859	3 777
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(75)	(298)	-
Расчеты по налогам и сборам	668	1 116	1 116
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	490 574	28 172	2 034 073
ИТОГО	497 180	33 622	2 039 534

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	298	-	-
Признание	-	298	-
Погашение	223	-	-
Остаток на конец периода	75	298	-

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 0 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.



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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Предоставленные займы	1 045 000	-	-
Резерв под обесценение финансовых вложений	(45 097)	-	-
ИТОГО	999 903	-	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Наименование	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	1 045 000	-	(45 097)
ИТОГО	1 045 000	-	(45 097)

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Признание	45 097	-	-
Остаток на конец периода	45 097	-	-

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

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчетные счета	413 506	72 602	10 602
ИТОГО	413 506	72 602	10 602

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	413 506	72 602
Итого строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	413 506	72 602



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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Право использования программы для ЭВМ	-	-	15
ИТОГО	-	-	15

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	250	250	250
Добавочный капитал	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(1 995 986)	(1 998 387)	(2 128 462)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	-	349 035	349 035
Непокрытый убыток прошлых лет	(1 998 387)	(2 477 497)	(2 185 771)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	2 401	130 074	-
Непокрытый убыток отчетного периода	-	-	(291 726)
ИТОГО СУММА ЧИСТЫХ АКТИВОВ	4 264	1 863	(128 212)

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
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	250	250	250
ИТОГО	250	250	250

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
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	2 000 000	2 000 000	2 000 000
ИТОГО	2 000 000	2 000 000	2 000 000

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	-	(1 998 387)
Нераспределенная прибыль текущего периода	-	2 401
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-	(1 995 986)

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 кредиты	6 813 578	-	-
Проценты по долгосрочным кредитам	587 610	-	-
Долгосрочные займы	1 113 323	167 226	1 403 019
Проценты по долгосрочным займам	270 550	226 439	53 214
ИТОГО	8 785 060	393 665	1 456 233

Кредитные средства по кредитному соглашению № 6061 от 12.09.2023 г. с Банк ВТБ (ПАО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперских проектов ЖК Онежский вал и БЦ Lavin по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, пр-д. Ильменский вл. 15.

В 2025 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 1 351 340 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
Прочие расходы	381 891	95 182	9 413
ИТОГО	381 891	95 182	9 413

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

Краткосрочные обязательства

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

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочные кредиты	-	4 187 132	-
Проценты по краткосрочным кредитам	-	8 151	-
ИТОГО	-	4 195 284	-

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	95 533	11 141	4 711
Расчеты с покупателями и заказчиками	274 071	5 038	1 563
Расчеты по налогам и сборам	7 036	3 145	1 708
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	121	210	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 452 663	795 424	2 790 616
ИТОГО	2 829 425	814 958	2 798 609

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	582	263	164
Резервы предстоящих расходов прочие	473	7 313	26 037
ИТОГО	1 055	7 576	26 200

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:

Наименование	2025 год	Доля в общем объеме %	2024 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	12 952	8,14	-	-
Доходы от реализации нежилых помещений	7 650	4,81	-	-
Доходы от реализации машиномест	618	0,39	1 094	1,25
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	-	-	1 952	2,23
Реализация прочих работ и	137 930	86,67	84 358	96,52
ИТОГО	159 150	100	87 403	100

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

Наименование	2025 год	2024 год
Себестоимость жилых помещений	(6 202)	-
Себестоимость нежилых помещений	(4 721)	-
Себестоимость машиномест	(774)	(1 692)
Себестоимость объектов инфраструктуры	-	(3 117)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(2 792)	(3 234)
Себестоимость прочих работ и услуг	(78 525)	(31 777)
ИТОГО	(93 015)	(39 819)

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
Аренда офисных площадей	(168)	(202)
Аудиторские, бухгалтерские и финансовые услуги	(2 506)	(870)
Заработная плата	(493)	(2 796)
Страховые взносы	(144)	(761)
Техническая поддержка и сопровождение ПО	(32)	(52)

Прочие расходы	(16)	-
ИТОГО	(3 359)	(4 681)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Амортизация	-	176
Материальные затраты	57	54
Себестоимость проданных товаров	11 697	4 809
Расходы на оплату труда	5 201	5 340
Отчисления на социальные нужды	1 536	1 439
Прочие расходы	77 882	32 683
ИТОГО	96 374	44 500

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 использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	19 447	4 406
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	202 419	-
ИТОГО	221 867	4 406

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

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(204 505)	-
Процентные расходы (аренда, лизинг)	-	(28)
ИТОГО	(204 505)	(28)

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

Наименование	2025 год	2024 год
Переоценка внеоборотных активов, в том числе:	-	18
Изменение стоимости предметов аренды	-	18
Прибыль (убыток) прошлых лет, в том числе:	-	4 385
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	-	4 385
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности, в том числе:	6 600	17 864
Инвентаризация резервов по ИДП	(241)	(859)



Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	7 124	20 059
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(283)	(1 336)
Резервы по сомнительным долгам, в том числе:	223	-
Резервы по сомнительным долгам	223	-
ИТОГО	6 822	22 268

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

Наименование	2025 год	2024 год
НДС по списанной кредиторской задолженности, в том числе:	-	(61)
НДС по списанной кредиторской задолженности	-	(61)
Отчисления в оценочные резервы, в том числе:	(45 097)	-
Резерв под обесценение финансовых вложений	(45 097)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы), в том числе:	-	(48)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	(48)
Прочие косвенные расходы, в том числе:	(38)	(4)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(38)	(4)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости, в том числе:	(15 247)	(30 109)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(15 250)	(30 114)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	3	5
Расходы на услуги банков, в том числе:	(169)	(506)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(100)	(435)
Расходы на услуги банков	(69)	(71)
Резервы по сомнительным долгам, в том числе:	-	(298)
Резерв по сомнительным долгам	-	(298)
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности, в том числе:	(362)	(8 303)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(384)	(9 131)



Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	22	828
Судебные расходы, в том числе:	(3 659)	(25 994)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(1 139)	(2 305)
Судебные издержки	(4 147)	(23 779)
Судебные издержки	1 627	90
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате), в том числе:	(4 146)	(40)
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	(4 140)	(40)
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные	(9)	-
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	3	-
ИТОГО	(68 718)	(65 362)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	18 242		
Оценочные обязательства и резервы	(6 521)	(1 630)	ОНА
Прочие расходы	527 976	131 994	ОНА
Расходы будущих периодов	568 494	142 124	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(223)	(56)	ОНА
Прочие расходы	(1 146 835)	(286 709)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(1 564)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(14 277)	



5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2025 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

По состоянию на 31.12.2025 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Антипов Антон Викторович

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	682 тыс.рублей (в т.ч. НДФЛ – 62 тыс. руб.; страховые взносы – 143 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 выплачивались и не начислялись

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2025 г.

Связанными сторонами Компании являются юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

В результате принятия Обществом мер по установлению сведений в отношении своих бенефициарных владельцев в соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001 г., выявлено, что бенефициарный владелец у Общества по состоянию на 01.01.2026 года отсутствует.



Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2025 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" / 100,00% (предоставленные займы; полученные займы; с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	208 008	1 166 089	95 790	1 447 536	безналичные / краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" (с поставщиками прочие)	4 066	15 313	-	14 023	безналичные / краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	ООО "ПИК-КОРПОРАЦИЯ" (предоставленные займы)	1 151 629	45 097	1 151 629	45 097	безналичные / краткосрочная
	ООО "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" (выполнение функций технического заказчика)	476 721	460 978	231 553	983	безналичные / краткосрочная
	АО "МЭЛ" (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	62 768	50 204	12 564	-	безналичные / краткосрочная
	ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК" (выполнение функций технического заказчика)	-	245 348	-	711 172	безналичные / краткосрочная
	ООО "ФОРМА" (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	4 275	17 421	-	13 146	безналичные / краткосрочная



ООО "СЗ "ИМПУЛЬС" (с поставщиками по операционной аренде)	989	180	1 881	210	безналич ные/ краткосо рная
АО "СЗ "ЗЕЛЕНОГРАДСКИ Й" (с разными дебиторами и кредиторами)	1 202	-	1 202	-	безналич ные/ краткосо рная
ООО "ПИК- Комфорт" (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	142	73	-	14	безналич ные/ краткосо рная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

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

5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество приступило к строительству двух проектов - ЖК Онежский вал и БЦ Lavin по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, пр-д. Ильменский вл. 15. на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы:

Дата начала строительства: 17.11.2025

Дата окончания строительства: 27.01.2031

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

Обязательства, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, отсутствуют.

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	2 465 343	-	-

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 2 (два) судебных дел на общую сумму 473 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является 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 № 5 от 29.12.2025 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

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

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

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

5.14. События после отчетной даты

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

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



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

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- изменение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2025 г. существенные ошибки.



5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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



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

Генеральный директор
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ПРОМЕТЕЙСИТИ"

Антипов Антон Викторович

Идентификатор документа 9edd3ba4-fa7f-4920-9ed6-5e183ebb4ba8

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	 ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОМЕТЕЙСИТИ" Антипов Антон Викторович ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0223718A0009B4538B4537B919 091FB327 с 10.03.2026 11:14 по 10.06.2027 11:14 GMT+03:00	27.03.2026 10:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа