



БИЗНЕС
навигатор

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская компания «Бизнес Навигатор»
ООО «АК «БиН», ИНН/КПП 7710951733/772501001
Юр. адрес: 115419, г Москва, вн.тер.г. муниципальный
округ Донской, ул. Орджоникидзе, д.11, строение 11
e-mail: mail@bin-audit.one, телефон: +7(495)744 34 87

НАДЕЖНОСТЬ В АУДИТЕ И КОНСАЛТИНГЕ!

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

ООО «АК «БиН»

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

**Публичного акционерного общества
«ПИК-специализированный застройщик»**

за 2025 год

**МОСКВА
2026**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**АКЦИОНЕРАМ, СОВЕТУ ДИРЕКТОРОВ****Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик»****МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» (ОГРН 1027739137084), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Финансовые вложения (долгосрочные) – пункты 3.7, 5.1.6 и 5.3.6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Аудируемое лицо осуществляло существенные долгосрочные финансовые вложения в виде производных финансовых инструментов: беспоставочного форвардного контракта на акции Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик», оцениваемого по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наши аудиторские процедуры включали: оценку обоснованности признания производных финансовых инструментов в составе долгосрочных финансовых вложений, включая обоснованность классификации актива; оценку обоснованности переоценки актива по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оценки справедливой стоимости, которые характеризуются высокой степенью неопределенности; а также проверку достоверности формирования финансовых результатов при выбытии актива. Кроме этого, мы оценили достаточность раскрытий в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Аудируемого лица остатков и движения балансовой стоимости производных финансовых инструментов, включающей первоначальную оценку и сумму накопленных корректировок в связи с переоценкой, финансовых результатов от выбытия актива, а также положений учетной политики, касающихся порядка учета производных финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» за 2024 год был проведен другим аудитором, который в аудиторском заключении от 31 марта 2025 года выразил немодифицированное мнение.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения. Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с Годовым отчетом мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся

достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Совету директоров аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить,

что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Генеральный директор ООО «АК «БиН»

**Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение независимого аудитора
(ОРНЗ 20606000207)**



**Елена Алексеевна
Байкова**

«05» марта 2026 года

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская компания «Бизнес Навигатор»,
ОГРН 5137746086902,
115419, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Донской, улица Орджоникидзе, дом 11, строение 11,
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606085696.

Бухгалтерская отчетность
за январь - декабрь 2025 г.

Организация: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-

Организация: СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

по ОКПО

40032777

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

7713011336

Организационно-правовая форма Публичные акционерные общества

по ОКОПФ

12247

Форма собственности Частная собственность

по ОКФС

16

Адрес в пределах места нахождения

123242, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Баррикадная, д. 19, стр. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская компания "Бизнес Навигатор"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

7710951733

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

5 137 746 086 902

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Общее собрание акционеров ПАО "ПИК СЗ"

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.**

Коды		
0710001		
31	12	2025
40032777		
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Публичное акционерное общество "ПИК-специализированный застройщик"

по ОКПО

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ

Пояснения*	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 25 г.	На 31 декабря 20 24 г.	На 31 декабря 20 23 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.1.1	Нематериальные активы	1110	228 609	190 610	51 529
5.1.2	Основные средства	1150	744 985	1 436 451	1 783 287
5.1.6	Финансовые вложения	1170	203 151 968	126 347 399	163 110 645
5.1.7	Отложенные налоговые активы	1180	14 901 952	11 987 391	2 686 474
5.1.8	Прочие внеоборотные активы	1190	241 264	127 759	463 014
	Итого по разделу I	1100	219 268 779	140 089 610	168 094 950
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.1.9	Запасы	1210	7 805 421	12 074 859	26 400 339
	в том числе:				
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	16 881	23 490	17 897
	затраты в незавершенном производстве	1212	25 769	35 813	70 041
	готовая продукция и товары для перепродажи	1213	624 426	1 278 440	2 336 203
	затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	1214	4 024	6 157	-
	затраты по инвестиционным договорам	1215	7 134 321	10 730 959	23 976 198
5.1.10	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	70 803	154 538	10 635
5.1.11	Дебиторская задолженность	1230	19 663 107	118 584 792	89 522 964
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	12310	6 792 787	278 801	59 129
	прочая дебиторская задолженность	12314	6 792 787	278 801	59 129
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	12320	12 870 319	118 305 992	89 463 835
	покупатели и заказчики	12321	6 277 637	2 816 664	4 199 158
	авансы выданные	12322	1 821 696	1 353 342	571 419
	авансы выданные по инвестиционным договорам	12323	-	3 743	25 476
	прочая дебиторская задолженность	12324	4 770 986	114 132 243	84 667 782
5.1.12	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	45 332 958	6 400	6 401
5.1.13	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	226 824	1 927 435	9 491 080
5.1.14	Прочие оборотные активы	1260	259 833	99 736	98 505
	Итого по разделу II	1200	73 358 947	132 847 761	125 529 925
	БАЛАНС	1600	292 627 725	272 937 371	293 624 875

Пояснения*	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 25 г.	На 31 декабря 20 24 г.	На 31 декабря 20 23 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 281 084	41 281 084	41 281 084
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 797 784	2 797 784	2 797 784
	Резервный капитал	1360	2 064 054	2 064 054	2 064 054
5.1.15	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	160 627 016	137 028 131	133 989 761
	Итого по разделу III	1300	206 769 938	183 171 053	180 132 683
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.1.16	Заемные средства	1410	8 278 735	56 691 380	68 778 075
5.1.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	107 196	333 767	538 238
5.1.18	Прочие обязательства	1450	51 341	320 181	1 086 454
	прочая кредиторская задолженность	14501	51 341	320 181	1 086 454
	Итого по разделу IV	1400	8 437 271	57 345 328	70 402 767
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.1.19	Заемные средства	1510	61 680 775	9 363 523	467 932
5.1.20	Кредиторская задолженность	1520	9 622 828	18 298 187	40 766 451
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	1 517 920	1 763 176	2 046 285
	задолженность перед персоналом организации	1522	847	2 477	2 796 216
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	1523	123 148	202 089	580 432
	задолженность по налогам и сборам	1524	15 084	79 369	919 583
	авансы полученные	1525	1 657 176	1 191 736	1 714 430
	прочие кредиторы	1526	6 308 652	15 059 341	32 709 505
	в том числе авансы полученные по инвестиционным договорам	1527	40 830	40 830	41 478
	в том числе задолженность перед участниками долевого строительства	1528	24 622	9 434 937	28 480 029
5.1.21	Оценочные обязательства	1540	6 116 913	4 759 280	1 855 042
	Итого по разделу V	1500	77 420 515	32 420 990	43 089 425
	БАЛАНС	1700	292 627 725	272 937 371	293 624 875

Руководитель
по доверенности
№1-369 от 13.10.2025 г.



" 05 " марта 20 26 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - декабрь **20 25** г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Публичное акционерное общество "ПИК-специализированный
Организация застройщик"
Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2025
40032777		
384		

Пояснения*	Наименование показателя	Код	За январь-декабрь 20 25	За январь-декабрь 20 24 г.
5.3.1	Выручка	2110	49 276 981	60 445 765
	в том числе:			
	Реализация объектов недвижимости	21101	10 063 404	23 187 747
	Реализация прочих товаров/работ/услуг	21102	11 407 257	7 728 708
	Доходы от участия в других организациях	21103	27 806 320	29 529 310
5.3.2	Себестоимость продаж	2120	(12 059 131)	(11 602 778)
	в том числе:			
	Реализация объектов недвижимости	21201	(1 111 898)	(5 013 509)
	Реализация прочих товаров/работ/услуг	21202	(10 947 233)	(6 589 269)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	37 217 850	48 842 987
5.3.3	Коммерческие расходы	2210	(3 001 162)	(5 709 356)
5.3.4	Управленческие расходы	2220	(13 027 988)	(11 903 827)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	21 188 700	31 229 804
	Доходы от участия в других организациях	2310		-
5.3.6	Проценты к получению	2320	11 239 164	901 330
5.3.6	Проценты к уплате	2330	(3 774 496)	(3 602 732)
5.3.6	Прочие доходы	2340	6 330 320	110 908
5.3.6	Прочие расходы	2350	(14 525 936)	(35 038 199)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	20 457 752	(6 398 889)
5.3.8	Налог на прибыль организаций	2410	3 141 133	9 437 259
	в т.ч. текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(68 130)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	3 141 133	9 505 389
	Чистая прибыль (убыток)	2400	23 598 885	3 038 370

Отчет об изменениях капитала
за январь-декабрь 20 25 г.

Организация	Публичное акционерное общество	Форма по ОКУД	Коды		
	"ПИК-специализированный застройщик"	Отчетная дата(число, месяц, год)	0710004	31	12
		по ОКПО	40032777	2025	
Единица измерения:	тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения ¹	Наименование показателя	Уставный капитал ²	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 20 23 г. ³	41 281 084 (-)	-	2 797 784	2 064 054	133 989 761	180 132 683
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 20 23 г. ³ после корректировки	41 281 084 (-)	-	2 797 784	2 064 054	133 989 761	180 132 683

Форма 0710004 с. 2

Пояснения ¹	Наименование показателя	Уставный капитал ²	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь-декабрь 20 24 г. ⁴ Чистая прибыль (убыток)	-	-	-	-	-	3 038 370	3 038 370
	Переоценка внеоборотных активов	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 20 24 г. ⁵	41 281 084	(-)	-	2 797 784	2 064 054	137 028 131	183 171 053
	На 31 декабря 20 24 г. ⁶	41 281 084	(-)	-	2 797 784	2 064 054	137 028 131	183 171 053
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 20 24 г. ⁶ после корректировки	41 281 084	(-)	-	2 797 784	2 064 054	137 028 131	183 171 053

Форма 0710004 с. 3

Пояснения ¹	Наименование показателя	Уставный капитал ²	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь-декабрь 20 25 г. ⁷ Чистая прибыль (убыток)	-	-	-	-	-	23 598 885	23 598 885
	Переоценка внеоборотных активов	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 20 25 г. ⁸	41 281 084	-	-	2 797 784	2 064 054	160 627 016	206 769 938

Руководитель

по доверенности

№1-369 от 13.10.2025 г.

Смаковская Е.С.

(подпись)

(расшифровка подписи)



" 15 " марта 20 26 г.

Отчет о движении денежных средств

за январь - декабрь 20 25 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Публичное акционерное общество "ПИК-специализированный застройщик"

по ОКПО

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
40032777		
384		

Наименование показателя	Код	январь- За декабрь 20 25 г.	январь- За декабрь 20 25 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	148 650 526	20 452 038
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	12 001 884	17 724 835
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 650 682	1 322 324
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4114		515
прочие поступления	4119	134 997 960	1 404 364
Платежи - всего	4120	(42 646 039)	(39 198 649)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(15 434 322)	(14 627 987)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 031 185)	(8 561 402)
процентов по долговым обязательствам	4123	(6 022 792)	(1 133 681)
налога на прибыль организаций	4124	(38)	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и (или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	-	(23 706)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и (или) финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(7 122 653)	(10 245 548)
прочие платежи	4129	(5 035 050)	(4 606 326)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	(324 699)	(217 170)
на расчеты с внебюджетными фондами	41292	(2 005 271)	(1 621 300)
НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщиками/подрядчикам, платежей в бюджет или возмещение из него	41293	(627 081)	(1 162 451)
на расчеты с бюджетом по прочим налогам и сборам	41294	(29 545)	(45 233)
прочие платежи	41295	(2 048 454)	(1 560 171)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	106 004 486	(18 746 611)

Наименование показателя	Код	январь- За декабрь 20 25 г.	январь- За декабрь 20 24 г.
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	59 984 450	464 363
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	12 949	381 258
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	11 798 820	220
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	47 402 636	-
в том числе: поступления от возврата займов, предоставленных другим организациям	42131	47 402 636	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	770 045	-
в том числе: проценты по долговым финансовым вложениям	42142	770 045	-
прочие поступления	4219	-	82 885
Платежи - всего	4220	(173 375 270)	(322 564)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(37 713)	(312 086)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(10 478)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(173 337 557)	-
в том числе: предоставление займов другим лицам	42231	(173 337 557)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(113 390 820)	141 799

Наименование показателя	Код	январь- За декабрь 20 25 г.	январь- За декабрь 20 24 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	109 165 341	18 292 525
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	75 650 039	18 292 525
прочие поступления	4319	33 515 301	-
Платежи - всего	4320	(103 479 619)	(7 251 345)
в том числе:			
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(63 791 622)	(640 198)
в том числе:			
возврат кредитов и займов	43231	(63 791 622)	(640 198)
прочие платежи	4329	(39 687 997)	(6 611 147)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 685 722	11 041 180
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 700 611)	(7 563 632)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 927 435	9 491 080
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	226 824	1 927 435
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(12)

Руководитель
По доверенности №1-
369 от 13.10.2025г.



" 05 " марта 20 26

**Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный
застройщик»**

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Оглавление

1. Информация об организации	3
2. Бухгалтерская отчетность	4
3. Информация об учетной политике Общества	4
3.1. Учет основных средств и нематериальных активов	6
3.2. Учет запасов	7
3.3. Учет ИДП	8
3.4. Учет расходов	10
3.5. Учет доходов	11
3.6. Учет кредитов и займов	12
3.7. Учет финансовых вложений	13
3.8. Доходы и расходы будущих периодов	13
3.9. Учет оценочных резервов	14
3.10. Учет оценочных обязательств	15
3.11. Учет налога на прибыль	15
3.12. Инвентаризация активов и обязательств	16
4. Информация о рисках	16
5. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств	17
5.1. Комментарии к показателям Бухгалтерского баланса	17
5.2. Расшифровка забалансовых статей учета	30
5.3. Комментарии к Отчету о финансовых результатах	31
5.4. Корректировка показателей бухгалтерской отчетности	36
6. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности	42
6.1. Операции в иностранной валюте	42
6.2. Неденежные операции	43
6.3. Сведения об операциях со связанными сторонами	43
6.5. Информация по отчетным сегментам	46
6.6. Система внутреннего контроля	48
6.7. Судебные разбирательства Общества	49
6.8. События после отчетной даты	49
6.9. Непрерывность деятельности	49
6.10. Государственная помощь	49
6.11. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом ..	49
6.12. Информация об экологической деятельности	50

1. Информация об организации

Правовая форма: Публичное акционерное общество.

Полное наименование: Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»

Сокращенное наименование: ПАО «ПИК СЗ»

ИНН 7713011336

КПП 770301001

КПП по месту постановки на учет в качестве крупнейшего налогоплательщика 997450001

Адрес места нахождения: Российская Федерация, 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1.

Почтовый адрес: Российская Федерация, 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1.

Дата регистрации: 20 сентября 1994 года.

ОГРН 1027739137084

Основной вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий (код ОКВЭД 41.20),

Дополнительные виды деятельности: Вложения в ценные бумаги (код ОКВЭД 64.99.1),

Капиталовложения в уставные капиталы (код ОКВЭД 64.99.3).

Среднегодовая численность работающих за 2025 год составляет 1 765 чел.

Среднегодовая численность работающих за 2024 год составляет 1 881 чел.

Сведения о реорганизации в отчетном периоде: реорганизация не проводилась

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Федеральными стандартами бухгалтерского учета, действующими в РФ.

1.1 Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации

Руководство текущей деятельностью осуществляется единоличным исполнительным органом — Генеральным директором. Исполнительные органы подотчетны Совету директоров и общему собранию акционеров.

Функции единоличного исполнительного органа исполняются Генеральным директором Карапетяном Ервандом Ониковичем с 22.03.2024г.

В состав контрольного органа - ревизионной комиссии входят:

1. Молчанова Елена Александровна - Начальник управления бухгалтерского учета и отчетности.
2. Смаковская Елена Сергеевна – Заместитель генерального директора по экономике и финансам
3. Лопаткина Екатерина Эдуардовна – Заместитель директора по экономике и финансам

1.2 Сведения об аудиторской организации Общества:

Аудиторской организацией, проводившей обязательный аудит, является ООО «АК «БиН» (ОГРН 5137746086902). Величина выплаченного и подлежащего выплате аудиторской организации вознаграждения за аудит бухгалтерской отчетности Общества составила 3 937 тыс. руб.

1.3 Сведения о реестродержателе акций Общества:

Реестродержателем акций является Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» (ОГРН 1027739216757)

1.4 Сведения о филиалах (представительствах): Общество не имеет филиалов.

1.5 Сведения об обособленных подразделениях:

Обществом зарегистрировано обособленное подразделение по месту нахождения макетной мастерской - г. Москва, ул. Правды, д.8 корп. 34

1.6 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.

1.7. Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2025 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

2 Бухгалтерская отчетность.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, а также приложений к ним. Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах состоят из отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения акционерам Организации, публикуется и представляется вместе с аудиторским заключением.

Организация представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в орган государственной статистики по месту государственной регистрации Организации, в налоговый орган по месту своего нахождения, а также всем заинтересованным пользователям.

3 Информация об учетной политике Общества.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и учету была утверждена приказом № 33-2/2024 от «27» 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.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности;

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

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

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

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

С целью формирования полного представления о финансовом положении Организация в годовой бухгалтерской отчетности раскрывает показатели и дает пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена Организация.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей. Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет 5% от статьи отчетности.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Организация использует следующий порядок признания задолженности по инвестиционной деятельности:

- если Организация выполняет функции Застройщика или Застройщика/Инвестора, то задолженность по вложениям в инвестиционные проекты переводится в краткосрочную если по состоянию на отчетную дату до передачи объекта осталось менее 365 дней. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной. Если в соответствии с условиями договора Организации ежемесячно передают затраты по строительству, то такая задолженность признается краткосрочной;

- если Организация выполняет функции Инвестора или Соинвестора, то задолженность по вложениям в инвестиционные проекты переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;

- задолженность по расчетам с контрагентами в соответствии с инвестиционными договорами переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;

- задолженность по расчетам с контрагентами в соответствии с договорами долевого участия переводится в краткосрочную с даты передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства минус 365 дней. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;
- задолженность по расчетам с покупателями объектов недвижимости переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках одного договора, за исключением платежей (гарантийные удержания, обеспечительные платежи и т.п.), подлежащих резервированию и погашению в особом порядке, предусмотренном договором, отражается свернуто.

Оценочные резервы отражаются в бухгалтерском балансе путем уменьшения соответствующих статей актива баланса.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы», «Внеоборотные активы» в соответствии с условиями признания соответствующих активов.

Информация об оценочных обязательствах отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Долгосрочные обязательства», «Краткосрочные обязательства».

При составлении бухгалтерской финансовой отчетности в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

В отчете о финансовых результатах доходы от уступки права требования, реализации ценных бумаг, инструментов срочных сделок, предъявления векселей к оплате и курсовых разниц отражаются за вычетом расходов.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль в Отчете о финансовых результатах на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

3.1 Учет основных средств и нематериальных активов.

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 6/2020):

- 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 Обществу 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 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается расходом периода, в котором он приобретен. Контроль

за наличием и движением этих 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, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

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).

В составе нематериальных активов Общества учитываются исключительные и не исключительные права Общества на:

- лицензионные программы для электронных вычислительных машин, базы данных;
- успешные НИОКР, включая полезные модели;
- секреты производства (ноу-хау), включая проектную, конструкторскую документацию, стандарты строительства;
- приобретенные права на средства индивидуализации Общества, товаров, работ, услуг (фирменные наименования, товарные знаки и знаки обслуживания и пр.);
- аудиовизуальное произведение (кинофильм, видеоролик, мультимедийный продукт и пр.);
- разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 7 ФСБУ 14/2022, 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 актива).

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации нематериальных активов производится линейным способом. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

3.2 Учет запасов.

Учет запасов Общества ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». В число запасов Общества включаются:

- а) сырье, материалы, топливо, запасные части
- б) инструменты, инвентарь
- в) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации
- г) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- г) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

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).

3.3 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».

3.4 Учет расходов.

Учет всех расходов, связанных с получением доходов по основным видам деятельности, ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы», 44.02 «Коммерческие расходы», 44.04 «Инвестиционные издержки по инвестиционно-девелоперским проектам», 20 «Основное производство». Расходы, сформированные на счете 20, списываются в дебет счета 90.2 «Себестоимость продаж».

Расходы, сформированные на счетах 26, 44.02, 44.04, напрямую относятся в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли, в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы» и дебет счета 90.07 «Расходы на продажу» соответственно.

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости:

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.2 «НДС себестоимости ДДУ» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП», относятся также на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП», по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости и НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости.

3.5 Учет доходов.

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.
- доходы от участия в других организациях

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, 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.

3.6 Учет кредитов и займов.

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение 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».

3.7 Учет финансовых вложений.

Финансовые вложения Организации подразделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 365 дней после отчетной даты. В учете Организации ведется отдельный учет долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат на их приобретение (за исключением НДС и иных возмещаемых налогов).

Если величина затрат на приобретение ценных бумаг незначительна по сравнению с их договорной стоимостью, то такие затраты Организация признает прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги. Порог существенности для включения затрат в первоначальную стоимость ценных бумаг составляет 5% от договорной стоимости ценных бумаг.

Общество не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости.

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

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.

Операции по реализации векселей, приобретенных (принятых в оплату) Организацией по номинальной стоимости, отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

3.8 Доходы и расходы будущих периодов.

Доходы, полученные Организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются на балансовом счете 98 «Доходы будущих периодов», в том числе доходы от реализации объектов недвижимости, право собственности на которые признано в судебном порядке, но себестоимость объекта в бухгалтерском учете на дату вступления решения суда в законную силу не сформирована. Так же к доходам будущих периодов относятся доходы от реализации (размещения) облигаций по цене выше номинальной стоимости в случае, если эффективная процентная ставка меньше или равна рыночной. При этом под эффективной процентной ставкой принимается определение, указанное в Международном стандарте финансовой отчетности (IAS 39.9): «Эффективная процентная

ставка - это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода, точно до чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.».

Впоследствии сумма доходов будущих периодов включается в состав доходов от обычных видов деятельности или в состав прочих доходов.

Расходы, произведенные Организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов», в том числе: дисконт по собственным векселям выданным, расходы по страхованию, платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение, приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные расходы списываются в течение срока действия договора.

Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат по мере признания в учете доходов, в связи с которыми они были осуществлены, либо равномерно в течение срока действия соответствующего документа (договора, сертификата). Если получение экономических выгод в будущих периодах не предполагается или досрочно закончился предполагаемый срок действия соответствующего документа (договора, сертификата, векселя), то расходы будущих периодов списываются на счет прочих расходов.

3.9 Учет оценочных резервов.

3.9.1. Резерв по сомнительным долгам.

Общество создает резерв по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Сомнительной считается дебиторская задолженность Организации, 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.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Организации, в состав прочих доходов или расходов.

3.9.2. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Организация проводит проверку на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существование снижения стоимости финансовых вложений, Организация создает резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется как разница между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 5% от балансовой стоимости финансовых вложений.

3.10 Учет оценочных обязательств.

3.10.1. Оценочное обязательство на оплату отпусков.

Организация создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Если отпуск в текущем году не полностью использован работником, то сумма признанного оценочного обязательства, которая соответствует неиспользованным дням, переносится на следующий год. При выявлении недостатка суммы оценочного обязательства производится его доначисление с отнесением суммы доначислений на расходы Организации, а в случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства неиспользованная сумма обязательства относится на прочие доходы Организации.

Оценочное обязательство по оплате отпусков не подлежит дисконтированию, так как погашение предполагается не позднее 12 месяцев после отчетной даты.

3.10.2. Оценочные обязательства по инвестиционной деятельности.

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Организации существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Организация не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Организации, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

В случае выполнения вышеуказанных условий Организация в порядке, установленном учетной политикой, формирует следующие оценочные обязательства:

- Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП;
- Оценочное обязательство на выплату доли города в натуральном выражении;
- Оценочное обязательство на создание объектов социально-культурной инфраструктуры.

3.11 Учет налога на прибыль.

В целях отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на прибыль,

сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, предприятие ведет обособленный учет возникающих разниц.

Созданные организацией резерв по сомнительным долгам, резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей являются временными разницами и приводят к образованию отложенного налога на прибыль.

Созданный организацией резерв под обесценение финансовых вложений является временной разницей и приводит к образованию отложенного налога на прибыль за исключением резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы, если в результате анализа всех обстоятельств и условий более вероятно, что объект финансовых вложений, по которому создан резерв, приобретен на неограниченный срок и не планируется его выбытие.

Также являются временными разницами и приводят к образованию отложенного налога на прибыль следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство на оплату отпусков;
- оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- прочие оценочные обязательства.

При расчете величины постоянных и отложенных налоговых активов и обязательств применяется пооперационный метод учета временных и постоянных разниц. Допускается применение сальдового метода учета временных и постоянных разниц.

3.12 Инвентаризация активов и обязательств.

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Организации. Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация объектов основных средств проводится ежегодно в срок не ранее 1 октября отчетного года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

Обществом проведена инвентаризация активов и обязательств в соответствии с приказом №37-2 от 10.12.2025г по состоянию на 31.12.2025г. При проведении инвентаризации существенных расхождений с данными учета не установлено.

4 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:

4.1. 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств.

5.1 Комментарии к показателям 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

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

Группы объектов нематериальных активов	период	На начало периода				Изменения за период					На конец периода				
		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	обесценение	Накопленная переоценка*	поступило	выбыло		начислено амортизации	обесценение	Переоценка	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация*	обесценение	Накопленная переоценка
							Первоначальная стоимость	накопленная амортизация*							
Нематериальные активы, всего:	2025	242 295	(51 684)	-	-	106 807	-	-	(68 808)	-	-	349 101	(120 493)	-	-
	2024	65 787	(14 258)	-	-	178 275	(1 768)	118	(37 544)	-	-	242 295	(51 684)	-	-
Программы ЭВМ	2025	82 460	(6 831)	-	-	22 022	-	-	(18 514)	-	-	104 482	(25 345)	-	-
	2024	6 145	(4 996)	-	-	76 315	-	-	(1 835)	-	-	82 460	(6 831)	-	-
Изобретения	2025	371	-	-	-	-	-	-	(23)	-	-	371	(23)	-	-
	2024	-	-	-	-	371	-	-	-	-	-	371	-	-	-
Лицензии и разрешения	2025	114 097	(32 753)	-	-	81 789	-	-	(42 762)	-	-	195 885	(75 515)	-	-
	2024	46 685	(80)	-	-	67 412	-	-	(32 673)	-	-	114 097	(32 753)	-	-
Другие виды НМА	2025	45 367	(12 100)	-	-	2 996	-	-	(7 510)	-	-	48 363	(19 610)	-	-
	2024	12 957	(9 182)	-	-	34 178	(1 768)	118	(3 036)	-	-	45 367	(12 100)	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		выбыло объектов		начислено амортизации ⁸	переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶
					первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		
Основные средства- всего	за 20 25 г. ¹	3 775 613	(2 339 162)	121 885	(205 200)	177 675	(785 825)	-	-	3 692 298	(2 947 313)
	за 20 24 г. ²	3 606 359	(1 823 074)	659 963	(490 710)	284 361	(800 449)	-	-	3 775 613	(2 339 162)
в том числе:											
Здания и сооружения	за 20 25 г. ¹	226 870	(78 617)	-	(41 292)	40 180	(27 872)	-	-	185 578	(66 308)
	за 20 24 г. ²	182 056	(106 463)	123 891	(79 078)	43 228	(15 382)	-	-	226 870	(78 617)
Машины и оборудование	за 20 25 г. ¹	1 390 695	(903 394)	104 858	(48 346)	37 709	(293 346)	-	-	1 447 207	(1 159 031)
	за 20 24 г. ²	1 318 091	(685 789)	175 286	(102 682)	101 768	(319 373)	-	-	1 390 695	(903 394)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 20 25 г. ¹	118 849	(98 345)	434	(93716)	93 610	(5 456)	-	-	25 567	(10 192)
	за 20 24 г. ²	163 018	(151 410)	19 860	(64029)	61 414	(8 348)	-	-	118 849	(98 345)
Прочие основные средства	за 20 25 г. ¹	10 545	(5 028)	-	(2534)	2534	(816)	-	-	8 011	(3 310)
	за 20 24 г. ²	10 837	(4 137)	-	(292)	182	(1074)	-	-	10 545	(5 028)
Транспортные средства	за 20 25 г. ¹	147 071	(106 908)	8 242	(0)	0	(12 187)	-	-	155 313	(119 095)
	за 20 24 г. ²	154 773	(107 097)	12 497	(20 199)	20 142	(19 952)	-	-	147 071	(106 908)
Многолетние насаждения	за 20 25 г. ¹	4 512	(1 217)	-	(2 348)	664	(150)	-	-	2 165	(703)
	за 20 24 г. ²	4 512	(1 048)	-	(-)	-	(169)	-	-	4 512	(1 217)
Право пользования активами	за 20 25 г. ¹	1 877 070	(1 145 655)	8 351	(16 965)	2 978	(445 998)	-	-	1 868 456	(1 588 675)
	за 20 24 г. ²	1 773 072	(767 131)	328 428	(224 430)	57 627	(436 151)	-	-	1 877 070	(1 145 655)

5.1.3 Арендованные основные средства на счете 001, за исключением земельных участков (тыс. руб.)

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Кадастровая стоимость
ООО "СЗ "ИМПУЛЬС"	Договор № 35-ИА/2025 от 01.07.2025	31.05.2026	г. Москва, 2-й Котляковский переулок, вл. 2А Строение 1, этаж 2, ком. 1,2,3,4,5,6,7,8,9, этаж 3, ком. № 1,2,	77:05:000 5003:6353	2 980,90	135 049
ООО "МИК"	Договор № 107/25/МИК от 01.04.2025	28.02.2026	город Москва, улица Котляковская д.3 стр.1, пом. 34/5/1, антресоль 1 этажа	77:05:000 5003:6005	410	56 328
ООО "СЗ "Л-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Договор № 70А-ЛД/2025 от 01.11.2025	30.09.2026	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 1-й Иртышский, дом 10, строение 5.	77:03:000 2006:2464	502,3	22 522

5.1.4 Арендованные земельные участки

Арендодатель	№ и дата договора	Адрес арендуемого объекта	Срок действия договора	Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	№М-02-048854 от 21.04.2016 г.	г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл. 35	01.03.2065г.	137 198	77:02:0014003:1422	10 157 342
Департамент городского имущества города Москвы	№М-02-048866 от 22.04.2016 г.	г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл. 35	01.03.2065г.	124 643	77:02:0014003:1423	8 863 859
Департамент городского имущества города Москвы	№И-02-002733 от 26.09.2023 г.	г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, земельный участок 35/1	25.09.2028г.	1 347	77:02:0014003:14339	24 298

5.1.5 Информация об основных средствах, сдаваемых в аренду

Вид основных средств	Показатели на 31.12.2025г		Показатели на 31.12.2024г	
	Количество	Стоимость	Количество	Стоимость
Нежилые помещения, расположенные в г. Москва	5 409,5	476 823	5 885,9	606 773
Транспортные средства	12 шт	18 384	12 шт	18 384
Итого	-	495 207	-	625 157

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

Финансовые вложения по видам	Период	На начало периода		Изменения за период						На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	поступило	Выбыло (погашено)		текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	рекласс по срокам обращения		Первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					Первоначальная стоимость	накопленная корректировка		Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка		
Долгосрочные финансовые вложения – всего, в т.ч.	2025	156 075 422	(29 728 023)	83 601 963	(33 515 417)	10 793 446	18 924 577	(3 000 000)	-	203 161 968	(10 000)
	2024	167 786 443	(4 675 798)	99 260	(11 810 281)	-	(25 052 225)	-	-	156 075 422	(29 728 023)
Активы	2025	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-
	2024	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Пай и доли	2025	119 560 120	(10 086)	-	(116)	86	-	-	-	119 560 004	(10 000)
	2024	131 271 140	(10 086)	99 260	(11 810 281)	-	-	-	-	119 560 120	(10 086)
Предоставленные долгосрочные займы	2025	3 000 000	-	83 601 963	-	-	-	(3 000 000)	-	83 601 963	-
	2024	3 000 000	-	-	-	-	-	-	-	3 000 000	-
Производные финансовые инструменты	2025	33 515 301	(29 717 937)	-	(33 515 301)	10 793 360	18 924 577	-	-	-	-
	2024	33 515 301	(4 665 712)	-	-	-	(25 052 225)	-	-	33 515 301	(29 717 937)

Информация о финансовых инструментах срочных сделок.

22.08.2023 г Обществом был заключен договор о беспоставочном форварде на акции Общества в количестве 99 894 270 шт, которые банк приобрел у держателей акций. Договор предусматривает получением Обществом прибыли или компенсацию величины изменения рыночной цены акций на дату прекращения финансового инструмента через три года по сравнению с ценой продажи акций. В период действия договора Общество обязано производить первоначальный платеж и ежеквартальные промежуточные платежи, рассчитанные по форвардной ставке, являющейся суммой ключевой ставки ЦБ РФ и 1,99% годовых, от стоимости акций, установленной в договоре. Для покрытия рисков, связанных с текущей макроэкономической ситуацией, контрагенту был выплачен обеспечительный платеж в дату заключения договора в размере 33 515 301 тыс. руб.,

ПФИ отражаются в бухгалтерском учете Общества по справедливой стоимости. Изменения справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка отчетного периода (МСФО 9). справедливая стоимость определяется на основе доходного подхода согласно МСФО 13 (п. B10), посредством дисконтирования ожидаемых денежных потоков, которые предполагается получить или уплатить по производному инструменту на дату окончания срока его действия. Расчетной стоимостью базисного актива на отчетную дату признается средневзвешенная цена акции Общества за последний месяц отчетного периода, рассчитанная на основании официальных данных торговой системы (ОРЦБ).

В декабре 2025г было произведено досрочное исполнение форвардного договора. В результате погашения выплата денежных средств контрагенту составила 32 197 775 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	Показатель на 31.12.2025г	Показатель на 31.12.2024г	Показатель на 31.12.2023г
Арендные обязательства	84 022	227 767	249 841
Расходы будущих периодов	12 717 882	10 230 782	1 849 297
Оценочные обязательства и резервы	1 529 228	1 165 020	169 498
Резервы сомнительных долгов	37 274	58 397	48 862
Финансовые вложения	216 488	216 597	173 277
Плановые расходы ИДП	-	24 800	155 650
Основные средства	6 513	1 577	472
Прочие расходы	22 662	60 127	38 005
Нематериальные активы	1 930	2 324	1 572
Убыток по налогу на прибыль	285 954	-	-
ИТОГО	14 901 952	11 987 391	2 686 474

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

Прочие внеоборотные активы (строка 1190)	Показатель на 31.12.2025г	Показатель на 31.12.2024г	Показатель на 31.12.2023г
Расходы, связанные с разработкой нематериальных активов	241 264	127 759	147 878
Расходы на строительство и приобретение объектов основных средств	-	-	308 994
Расходы будущих периодов, носящие долгосрочный характер	-	-	6 142
ИТОГО	241 264	127 759	463 014

Оборотные активы

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

Запасы (строка 1210)	Показатель на 31.12.2025 г.	Показатель на 31.12.2024 г.	Показатель на 31.12.2023 г.
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности (стр. 1211)	16 881	23 490	17 897
Незавершенное производство (стр. 1212)	25 769	35 813	70 041
Готовая продукция и товары для перепродажи (стр. 1213), в том числе:	624 426	1 278 440	2 336 203
Товары	19 320	20 121	69 302

Запасы (строка 1210)	Показатель на 31.12.2025 г.	Показатель на 31.12.2024 г.	Показатель на 31.12.2023 г.
Готовая продукция	654 276	1 314 801	2 266 901
Резервы под снижение стоимости товаров и готовой продукции	(49 170)	(56 482)	-
Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (стр 1214)	4 024	6 157	-
Затраты по инвестиционным договорам (стр. 1215), в том числе:	7 134 321	10 730 959	23 976 198
Затраты на проектирование и строительство	4 420 359	7 064 203	17 716 756
НДС по затратам на проектирование и строительство	374 922	1 036 169	2 439 235
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 339 040	2 630 587	3 820 207
ИТОГО	7 805 421	12 074 859	26 400 339

Движение Запасов за отчетный период

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего, в том числе:	за 2025г	12 131 846	(56 986)	75 375 683	(77 941 266)	(1 703 855)	-	9 566 262	(1 760 841)
	за 2024г	26 400 539	(200)	130 553 472	(144 822 164)	0	(56 786)	12 131 846	(56 986)
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2025г	23 795	(304)	195 570	(202 484)	304	-	16 881	-
	за 2024г	17 897	-	304 196	(298 298)	-	(304)	23 795	(304)
Незавершенное производство	за 2025г	35 813	-	14 607 284	(14 617 328)	-	-	25 769	-
	за 2024г	70 041	-	12 659 340	(12 693 567)	-	-	35 813	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	за 2025г	1 334 922	(56 482)	1 689 161	(2 350 486)	7 312	-	673 596	(49 170)
	за 2024г	2 336 203	-	8 679 317	(9 680 598)	-	(56 482)	1 334 922	(56 482)
Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам	за 2025г	6 157	-	271	(2 404)	-	-	4 024	-
	за 2024г	-	-	9 523	(3 366)	-	-	6 157	-
Затраты по инвестиционным договорам	за 2025г	10 731 159	(200)	58 883 397	(60 768 564)	(1 711 471)	-	8 845 992	(1 711 671)
	за 2024г	23 976 398	(200)	108 901 096	(122 146 335)	-	-	10 731 159	(200)

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	Показатель на 31.12.2025 г.	Показатель на 31.12.2024 г.	Показатель на 31.12.2023 г.
НДС инвестиционных издержек по ИДП	22	37	41
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	37	65	37
НДС по приобретенным нематериальным активам	8 086	3 150	600

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	Показатель на 31.12.2025 г.	Показатель на 31.12.2024 г.	Показатель на 31.12.2023 г.
НДС по приобретенным услугам	53 719	144 000	1 806
НДС предъявленный по коммерческим затратам	-	312	312
НДС предъявленный по строительным затратам	6 341	5 853	5 285
НДС при приобретении основных средств	-	51	51
НДС при строительстве основных средств	310	310	310
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	2 288	761	2 194
ИТОГО	70 803	154 538	10 635

5.1.11 Дебиторская задолженность

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате перечисления организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав), отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством

Строка 12310 «Дебиторская задолженность», платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, Бухгалтерского баланса на 31.12.2025г., тыс. руб.:

Наименование	Показатель на 31.12.2025 г.	Показатель на 31.12.2024 г.	Показатель на 31.12.2023 г.
Прочая дебиторская задолженность, в том числе:	6 792 787	278 801	59 129
Задолженность по начисленным процентам по договорам займа	6 782 825	258 129	48 129
Расчеты по обеспечительным платежам	9 962	20 672	11 000

Строка 12320 «Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)» (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность (строка 12320)	Показатель на 31.12.2025 г.	Показатель на 31.12.2024 г.	Показатель на 31.12.2023 г.
Покупатели и заказчики, краткосрочная	6 307 112	2 818 077	4 199 158
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(29 476)	(1 413)	-
Расчеты по авансам выданным	1 846 474	1 406 982	686 672
Резерв по сомнительным долгам (авансы выданные)	(24 778)	(53 640)	(115 253)
Авансы выданные по инвестиционным договорам	-	3 743	25 476
Прочие дебиторы, краткосрочная задолженность	4 770 987	114 132 243	84 667 782

Дебиторская задолженность (строка 12320)	Показатель на 31.12.2025 г.	Показатель на 31.12.2024 г.	Показатель на 31.12.2023 г.
в том числе:			
Налоги и сборы	52 730	38 059	569 409
Расходы будущих периодов	36 158	17 892	6 698
Задолженность по начисленным процентам	2 269 980	1 805 191	1 817 513
Расчеты по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	32 918	97 789 690	79 116 995
Расчеты по договорам цессии	1 456 295	1 411 183	1 700 236
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами по инвестиционно-девелоперским проектам	218 763	226 078	335 562
Задолженность прочих дебиторов и кредиторов	798 982	13 022 683	1 250 227
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	(94 841)	(178 533)	(128 858)
ИТОГО	12 870 319	118 305 992	89 463 835

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

Финансовые вложения по видам	Период	На начало периода		Изменения за период						На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная корр	поступило	Выбыло (погашено)		текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	рекласс по срокам обращения		Первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					Первоначальная стоимость	накопленная корректировка		Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка		
Краткосрочные финансовые вложения	2025	6 750	(350)	89 735 595	(47 409 387)	350	-	-	-	42 332 958	-
– всего, в т.ч.:	2024	6 750	(350)	-	-	-	-	-	-	6 750	(350)
Краткосрочные предоставленные займы	2025	-	-	89 735 595	(47 402 637)		-	-	-	42 332 958	-
	2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные приобретенные права	2025	6 750	(350)	0	(6 750)	350	-	-	-	-	-
	2024	6 750	(350)	-	-	-	-	-	-	6 750	(350)

Дополнительная информация о краткосрочных финансовых вложениях:

- Стоимость краткосрочных финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется – 45 332 958 тыс. руб.

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

Наименование	Показатель на 31.12.2025г	Показатель на 31.12.2024г.	Показатель на 31.12.2023г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	224 464	828 704	1 489 352

Наименование	Показатель на 31.12.2025г	Показатель на 31.12.2024г.	Показатель на 31.12.2023г.
Денежные эквиваленты	17	1 097 603	8 000 001
Денежные средства на специальных счетах в банках	2 343	1 129	1 727
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	226 824	1 927 435	9 491 080
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	226 824	1 927 435	9 491 080

5.1.14 Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные актив» (тыс. руб.)

Наименование	Показатель на 31.12.2025 г.	Показатель на 31.12.2024 г.	Показатель на 31.12.2023 г.
Неисключительные права и лицензии сроком использования менее 1 года	259 833	99 736	98 505

Капитал и резервы.

Сведения об акциях Общества

№ п/п	Событие	Дата	Номер гос. регистрации	Количество акций в выпуске		Номинальная стоимость одной ценной бумаги руб.	Дата регистрации проспекта ценных бумаг (плана приватизации / проспекта эмиссии)
				Обыкновенные	Привилегированные		
1	Первичная эмиссия	27.03.96	73-1-6388	80 000	-	25	Данный выпуск не сопровождался регистрацией проспекта ценных бумаг
2	Второй выпуск	10.11.98	1-02-01556-A	80 000	-	62,5	10.11.98 (проспект эмиссии)
3	Третий выпуск	21.12.98	1-03-01556-A	80 000	-	62,5	21.12.98 (проспект эмиссии)
4	Объединенные выпуски (02.03.04)	10.11.98	1-02-01556-A	160 000	-	62,5	
5	Дополнительный выпуск	08.12.05	1-02-01556-A-002-D	456 100 384	-	62,5	Данный выпуск не сопровождался регистрацией проспекта ценных бумаг
6	Объединенные выпуски (27.06.06)	10.11.98	1-02-01556-A	456 260 384	-	62,5	05.04.2007 (проспект ценных бумаг)
7	Дополнительный выпуск	08.05.07	1-02-01556-A-003D	37 000 000	-	62,5	08.05.2007 (проспект ценных бумаг)
8	Объединенные выпуски (13.11.07)	10.11.98	1-02-01556-A	493 260 384	-	62,5	10.11.98 (проспект эмиссии) 21.12.98 (проспект эмиссии)

№ п/п	Событие	Дата	Номер гос. регистрации	Количество акций в выпуске		Номинальная стоимость одной ценной	Дата регистрации проспекта ценных бумаг (плана приватизации /
							05.04.2007 (проспект ценных бумаг) 08.05.2007 (проспект ценных бумаг)
9	Дополнительный выпуск	21.02.13	1-02-01556-А	167 236 960	-	62,5	21.02.13 (проспект ценных бумаг)
Общее количество акций в обращении				660 497 344			

ФСФР России 21.02.2013г. зарегистрировало дополнительный выпуск ценных бумаг: акции обыкновенные именные бездокументарные, государственный регистрационный номер №1-02-01556-А от 21.02.2013г. Способ размещения: открытая подписка. Период размещения: 29.05.2013-06.06.2013. Количество фактически размещенных ценных бумаг: 167 236 960 шт. номинальной стоимостью 62,5 руб. Фактическая цена размещения: 62,5 руб. за штуку.

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами и составляет 41 281 084 000 (Сорок один миллиард двести восемьдесят один миллион восемьдесят четыре тысячи) рублей и представлен в виде 660 497 344 (Шестисот шестидесяти миллионов четырехсот девяноста семи тысяч трехсот сорока четырех) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 62 (Шестьдесят два) рубля 50 копеек каждая.

Все акции Общества размещены, в собственности Общества акций не имеется.

5.1.15 Расшифровка раздела «Капитал и резервы» (тыс. руб.)

Показатель	Показатель на 31.12.2025г	Показатель на 31.12.2024г	Показатель на 31.12.2023г
Уставный капитал	41 281 084	41 281 084	41 281 084
Добавочный капитал	2 797 784	2 797 784	2 797 784
Резервный капитал	2 064 054	2 064 054	2 064 054
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	160 627 016	137 028 131	133 989 760
в том числе:			
<i>нераспределенная прибыль прошлых лет</i>	<i>137 028 131</i>	<i>133 989 760</i>	<i>133 494 471</i>
<i>нераспределенная прибыль отчетного периода</i>	<i>23 598 885</i>	<i>3 038 371</i>	<i>495 289</i>
Итого сумма Чистых активов	206 769 938	183 171 053	180 132 683

В соответствии с ст.14 редакции №12 Устава, утвержденного Общим собранием акционеров (Протокол № 3 от 26.12.2017г.), в Обществе создается резервный фонд в размере 5% уставного капитала путем обязательных ежегодных отчислений не менее 5% от чистой прибыли.

Резервный фонд Общества в размере 2 064 054 тыс. руб. полностью сформирован в 2019г

Долгосрочные и краткосрочные обязательства

5.1.16 Расшифровка строки 1410 «Заемные средства» раздел «Долгосрочные обязательства» (тыс. руб.):

Наименование	Показатель на 31.12.2025 г	Показатель на 31.12.2024 г.	Показатель на 31.12.2023 г.
Заемные средства всего, в том числе:	8 278 735	56 691 380	68 778 075
Долгосрочные кредиты и займы	1 266 424	45 837 154	60 064 705
Проценты по долгосрочным кредитам и займам	12 311	3 854 227	1 713 370
Долгосрочные облигации	7 000 000	7 000 000	7 000 000

Кредитные средства по кредитному соглашению № 4844 от 29.07.2019г г. с БАНК ВТБ (ПАО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Грин парк» по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл.35.

Кредитные средства по кредитному соглашению № 4858 от 29.07.2019г г. с БАНК ВТБ (ПАО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Грин парк» по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Столбово.

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5889 от 26.01.2023г. с БАНК ВТБ (ПАО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Римского-Корсакова 11» по адресу: г. Москва, Высоковольный пр-д, вл. 5 2-я очередь строительства.

На погашение задолженности Общества по кредитным соглашениям № 4844 от 29.07.2019г, . № 4858 от 29.07.2019г, №5889 от 26.01.2023г с БАНК ВТБ (ПАО) использовались денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). На 31.12.2024 задолженность по кредитным соглашениям № 4844 от 29.07.2019г. и № 4858 от 29.07.2019г погашена. На 31.12.2025г погашена задолженность по кредитному соглашению №5889 от 26.01.2023г

Долгосрочные облигации:

Биржевые облигации серии БО-П04:

Вид ценных бумаг: биржевые облигации на предъявителя

Серия: БО-П04

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П04 в количестве 7 000 000 (Семь миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 7 000 000 000 (Семь миллиардов) рублей со сроком погашения в 3640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций серии БО-П04, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента, размещаемые по открытой подписке в рамках программы биржевых облигаций .

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-04-01556-A-001P

Дата присвоения идентификационного номера: 04.04.2018г.

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: ПАО Московская Биржа

Состояние ценных бумаг выпуска: в обращении.

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	Показатель на 31.12.2025г	Показатель на 31.12.2024г	Показатель на 31.12.2023г
Доходы будущих периодов	1 399	851	777
Проценты по обязательствам	5 466	20 482	25 692
Основные средства	69 946	183 674	201 940
Прочие расходы	276	108 377	300 510
Нематериальные активы	30 107	20 382	9 321
ИТОГО	107 195	333 766	538 239

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

Прочие обязательства (строка 1450)	Показатель на 31.12.2025г	Показатель на 31.12.2024г	Показатель на 31.12.2023г
Расчеты по договорам с инвесторами	-	-	400 000
Расчеты по аренде (счет 76.07)	51 341	320 181	686 454
ИТОГО	51 341	320 181	1 086 454

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

Наименование	Показатель на 31.12.2025г	Показатель на 31.12.2024 г.	Показатель на 31.12.2023г.
Краткосрочные кредиты/займы	59 672 439	8 690 586	203 568
Проценты по краткосрочным кредитам/займам	1 686 145	294 309	201
Векселя краткосрочные выданные	-	21 236	21 236
Проценты/дисконт по краткосрочным векселям	-	2 128	2 128
Проценты по долгосрочным облигациям	322 191	355 263	240 798
Итого	61 680 775	9 363 523	467 932

За период 2025г начислены проценты по займам и кредитам, купонный доход по облигациям в сумме 3 720 419 тыс. руб., в том числе:

Включены в строку «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах за 2025 год проценты по займам и кредитам, купонный доход по облигациям в размере 3 714 859 тыс. руб.;

Проценты по кредитам, предоставленным на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта в размере 5 560 тыс. руб.

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	Показатель на 31.12.2025г	Показатель на 31.12.2024г	Показатель на 31.12.2023г
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (стр. 1521)	1 517 920	1 763 176	2 046 285
Расчеты с персоналом по оплате труда (стр. 1522)	847	2 477	2 796 216
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению (стр. 1523)	123 148	202 089	580 432
Налоги и сборы (стр. 1524)	15 084	79 369	919 583
Расчеты с покупателями и заказчиками (стр. 1525)	1 657 176	1 191 736	1 714 430
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (стр. 1526)	6 308 652	15 059 341	32 709 505
в том числе:	-	-	-
Расчеты по договорам с инвесторами (стр. 1527)	40 830	40 830	41 478
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (стр. 1528)	24 622	9 434 937	28 480 029
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами по инвестиционно-девелоперским проектам	3 641 967	3 188 584	1 769 681
Прочая кредиторская задолженность	2 601 235	2 394 989	2 418 316
ИТОГО	9 622 828	18 298 187	40 766 451

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

Наименование - краткое описание	Период	На начало периода	Признано (начислено) за отчетный период	Списано		На конец периода
				(погашено) в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности	в связи с избыточностью суммы или прекращением выполнения условий признания	
Оценочные обязательства, всего:	2025	4 759 279	8 086 221	(6 708 769)	(19 819)	6 116 913
	2024	1 855 041	5 562 468	(2 658 230)	-	4 759 279
Резерв на оплату отпусков	2025	601 139	746 634	(704 006)	-	643 768
	2024	822 310	380 775	(601 946)	-	601 139
Резерв на оплату ежегодного вознаграждения	2025	4 022 141	5 109 142	(4 004 526)	(17 614)	5 109 142
	2024	-	4 022 141	-	-	4 022 141
Резерв по плановым расходам ИДП	2025	99 201	1 881 668	(1 980 869)	-	-
	2024	778 248	1 122 754	(1 801 801)	-	99 201
Резерв на аудит	2025	19 367	15 063	(19 367)	-	15 063
	2024	25 177	19 367	(25 177)	-	19 367
Резервы предстоящих расходов прочие	2025	17 430	333 716		(2 205)	348 941
	2024	229 306	17 431	(229 306)	-	17 430

5.2 Расшифровка забалансовых статей учета.

5.2.1 Обеспечения обязательств и платежей, полученные (тыс. руб.):

Обязательство	Показатель на 31.12.2025г	Показатель на 31.12.2024г	Показатель на 31.12.2023г
Обеспечения полученные	-	-	265 508 360
в том числе			
залог векселей	-	-	8 360
поручительство	-	-	265 500 000

* - залог векселей по договорам уступки права требования отражен на забалансовых счетах по стоимости, соответствующей номиналу векселя, переданного в залог.

5.2.2 Обеспечения обязательств и платежей, выданные (тыс. руб.):

Обязательство	Показатель 31.12.2025г	Показатель 31.12.2024г	Показатель 31.12.2023г
Обеспечения выданные	130 000 000	541 064	13 039 250
в том числе			
залог земельного участка по договорам ипотеки	-	541 064	13 039 250
Поручительство	130 000 000	-	-

5.2.3 Информация о денежных средствах, привлеченных на эскроу счета

На 31.12.2023, 31.12.2024 Общество как застройщик привлекло денежные средства участников долевого строительства с размещением на счетах эскроу в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г в следующем размере (тыс. руб.):

Проект	Сумма поступивших денежных средств на счета эскроу на 31.12.2025	Сумма поступивших денежных средств на счета эскроу на 31.12.2024
ЖК Бунинские луга	-	-
ЖК Green park	-	-
ЖК Римского Корсакова	-	7 532 839
Итого	-	7 532 839

По состоянию на 31.12.2025 все расчеты по счетам эскроу завершены в связи с окончанием строительства объектов недвижимости.

5.3 Комментарии к Отчету о финансовых результатах.

5.3.1 Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (тыс. руб.)

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

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

-доход от участия в других организациях (дивиденды)

-реализация объектов недвижимости по агентским договорам:

Выручка	2025 год	Доля в общем объеме %	2024 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	8 571 995	17,40%	20 053 491	33,18%
Доходы от реализации нежилых помещений	1 234 390	2,51%	1 872 591	3,10%
Доходы от реализации кладовых помещений	71 149	0,14%	50 871	0,08%
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	49 261	0,10%	88 494	0,15%
Доходы от реализации гаражей	136 610	0,28%	1 122 299	1,86%
Доходы от участия в других организациях	27 806 320	56,43%	29 529 310	48,85%
Реализация объектов недвижимости по агентским договорам	7 219 180	14,65%	4 214 266	6,97%
Реализация прочих товаров/работ/услуг	4 188 077	8,50%	3 514 442	5,81%
Итого	49 276 981	100,00%	60 445 765	100,00%

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

Себестоимость продаж	2025 год	2024 год
Себестоимость жилых помещений	(720 671)	(2 846 187)
Себестоимость нежилых помещений	(206 155)	(621 226)
Себестоимость кладовых помещений	(24 224)	(65 901)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(49 261)	(88 404)
Себестоимость гаражей	(111 588)	(1 391 791)
Себестоимость прочих работ и услуг	(10 947 233)	(6 589 269)
ИТОГО	(12 059 131)	(11 602 778)

5.3.3 Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (тыс. руб.)

Коммерческие расходы	2025 год	2024 год
Амортизация	(16 062)	(14 734)
ФОТ	(1 989 557)	(1 898 972)
Информационные услуги	(160 194)	(132 643)
Прочее	(31 059)	(82 482)

Коммерческие расходы	2025 год	2024 год
Расходы на рекламу и маркетинг	(271 535)	(3 055 015)
Обслуживание офиса	(2 238)	(31 713)
Отчисления с ФОТ	(483 862)	(473 446)
Обслуживание имущества	(45 443)	(18 932)
Агентские вознаграждения	(1 211)	(1 417)
Итого	(3 001 162)	(5 709 356)

5.3.4 Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (тыс. руб.)

Управленческие расходы	Показатель 2025г	Показатель 2024г
Амортизация	(336 133)	(377 695)
Аренда имущества	(711 548)	(787 372)
Аудиторские и оценочные услуги	(60 198)	(64 679)
Информационные услуги	(566 636)	(370 603)
Командировочные расходы	(16 124)	(21 745)
Обслуживание имущества	(819 906)	(1 248 760)
Обслуживание офиса	(202 977)	(306 904)
Отчисления с ФОТ	(694 362)	(693 220)
ФОТ	(8 757 615)	(7 324 167)
Услуги связи	(270 839)	(268 244)
Прочее	(591 650)	(440 436)
Итого	(13 027 988)	(11 903 827)

5.3.5 Расшифровка затрат по обычным видам деятельности по элементам затрат (тыс. руб.)

Наименование	Показатель 2025г.	Показатель 2024г.
Материальные затраты	(1 623 143)	(2 207 462)
Себестоимость объектов недвижимости	(2 072 777)	(5 053 241)
Расходы на оплату труда	(10 811 813)	(9 336 510)
Отчисления на социальные нужды	(1 195 206)	(1 196 735)
Амортизация	(397 739)	(403 222)
Прочие затраты	(11 987 603)	(11 018 790)
Итого по элементам затрат	(28 088 281)	(29 215 960)

5.3.6 Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2025 год	Показатель за 2024 год
Проценты к получению	11 239 164	901 330
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	8 171 428	210 000
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	3 067 736	691 330
Проценты к уплате	(3 774 496)	(3 602 732)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(2 316 851)	(2 344 209)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	-	(3 022)
Проценты, начисленные по ценным бумагам	(1 398 007)	(1 161 595)
Процентные расходы	(59 638)	(93 907)
Прочие доходы, из них:	6 330 320	110 908
Реализация основных средств и нематериальных активов	706	17 421
Реализация имущественных прав	664	-
Безвозмездная финансовая помощь	5 747 902	-
Прочие доходы	581 048	93 487
Прочие расходы, из них:	(14 525 936)	(35 038 199)
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	(90 582)	(168 729)
Безвозмездная финансовая помощь	(11 796)	(3 560)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(9 907)	(11 750)
Расходы по операциям с ПФИ	(9 970 059)	(31 663 372)
Реализация имущественных прав	-	(6 430)
Резерв по сомнительным долгам, под обесценение финансовых вложений, условных фактов хозяйственной деятельности	(337 601)	(181 457)
Участие в уставных капиталах других организаций	-	(53 761)
Штрафы, пени, неустойки	(1 448 833)	(1 395 901)
Прочие расходы	(2 657 158)	(1 553 238)

Финансовый результат от переоценки активов и обязательств Общества, стоимость которых выражена в иностранной валюте, от операций по приобретению и реализации векселей, от создания/списания резервов по сомнительным долгам и под обесценение финансовых вложений, от уступки прав требования долга, расходы от продажи и иного выбытия долей и акций дочерних компаний в виде списания стоимости финансового вложения и доходы от восстановления резерва под их обесценение показан в Отчете о финансовых результатах свернуто.

За 2025 год Общество сформировало чистую прибыль в размере 23 598 885 тыс. руб. За 2024 год чистая прибыль составляет 3 038 371 тыс. руб.

5.3.7 Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию

Согласно п. 3 Методических указаний о раскрытии информации о прибыли, приходящейся на одну акцию, утвержденных Приказом Минфина РФ № 29н от 21.03.2000 г., базовая прибыль (убыток) на акцию определяется как отношение базовой прибыли (убытка) отчетного периода к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода.

тыс. руб.

Наименование	Показатель 2025 г.	Показатель 2024 г.
Базовая прибыль	23 598 885	3 038 371
Количество обыкновенных именных акций в обращении, шт.	660 497 344	660 497 344
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	35,73	4,60

Разводненная прибыль на акцию не рассчитывалась в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли на акцию.

5.3.8 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.

Показатели, влияющие на расход по налогу на прибыль, тыс. руб.:

Наименование	2025г	2024г
Условный доход по налогу на прибыль	8 185 238	3 571 372
Условный расход по налогу на прибыль	(13 299 676)	(2 291 594)
ОНА (отложенный налоговый актив)	(2 914 562)	(7 840 981)
ОНО (отложенное налоговое обязательство)	(226 571)	(271 226)
ПНР (Постоянный налоговый расход)	(63 023)	(31 351)
ПНД (Постоянный налоговый доход)	8 318 594	6 795 651
Налог на прибыль организаций (стр. 2411)	-	(68 130)

Информация об отложенных налогах, тыс. руб.:

Наименование	Вид актива и обязательства	Изменение за 2025 год	Изменение за 2024 год
ОНА (Отложенный налоговый актив)	Арендные обязательства	(143 745)	(67 627)
ОНА (Отложенный налоговый актив)	Расходы будущих периодов	2 487 100	6 335 328
ОНА (Отложенный налоговый актив)	Оценочные обязательства и резервы	362 305	773 875
ОНА (Отложенный налоговый актив)	Резервы сомнительных долгов	(21 123)	(2 145)
ОНА (Отложенный налоговый актив)	Плановые расходы ИДП	(24 800)	(135 809)
ОНА (Отложенный налоговый актив)	Прочие расходы	254 824	(184)
ОНО (Отложенное налоговое обязательство)	Проценты по обязательствам	15 016	9 307
ОНО (Отложенное налоговое обязательство)	Основные средства	-	55 000
ОНО (Отложенное налоговое обязательство)	Прочие расходы	211 555	213 904
ОНО (Отложенное налоговое обязательство)	Нематериальные активы	-	(6 984)
Пересчет (ОНА) по ставке 25%		-	2 397 478
Пересчет (ОНО) по ставке 25%		-	(66 753)
Отложенный налог на прибыль организаций (стр. 2412)		3 141 133	9 505 389

5.4 Корректировка показателей бухгалтерской отчетности

5.4.1 Отражение в отчетности последствий изменений учетной политики.

Информация по изменению показателей в Отчете о финансовых результатах в связи с изменениями учетной политики: (тыс. руб.)

Наименование показателя с кодом строки	Показатель за 2024 год в Отчете о финансовых результатах за 2025 год	Изменение показателя	Показатель за 2024 год в Отчете о финансовых результатах за 2025 го (после корректировки)	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 2340 "Прочие доходы"	12 415 247	(12 304 339)	110 908	свернуты показатели статей прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни согласно п.28 ФСБУ 4/2023
Стр. 2350 "Прочие расходы"	(47 342 538)	12 304 339	(35 038 199)	свернуты статьи прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни согласно п.28 ФСБУ 4/2023

5.4.2 Отражение в отчетности последствий исправления существенных ошибок

Информация по изменению показателей в Бухгалтерском балансе в связи с исправлением ошибок в прошлых периодах (тыс. руб.)

Наименование статьи	№ стр	Данные за 2023, 2024		Изменения	Обоснование
Отчетная дата		В текущей версии отчетности	В предыдущей версии отчетности		
АКТИВЫ					
Финансовые вложения					
На 31.12.2023г	1170	163 110 645	164 992 719	(1 882 074)	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
Итого по разделу I					

Наименование статьи	№ стр	Данные за 2023, 2024		Изменения	Обоснование
Отчетная дата		В текущей версии отчетности	В предыдущей версии отчетности		
На 31.12.2023г	1100	168 094 950	169 977 024	(1 882 074)	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
Запасы					
На 31.12.2023г	1210	26 400 339	14 873 415	11 526 924	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	1210	12 074 859	9 357 762	2 717 097	
затраты по инвестиционным договорам					
На 31.12.2023г	1215	23 976 198	12 449 275	11 526 923	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	1215	10 730 959	8 013 862	2 717 097	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям					
На 31.12.2023г	1220	10 635	10 521	114	связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	1220	154 538	154 424	114	
Дебиторская задолженность					
На 31.12.2023г	1230	89 522 964	89 324 432	198 532	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества

Наименование статьи	№ стр	Данные за 2023, 2024		Изменения	Обоснование
Отчетная дата		В текущей версии отчетности	В предыдущей версии отчетности		
На 31.12.2024г	1230	118 584 792	128 419 497	(9 834 705)	Показатель увеличен на 252 707 тыс.руб. в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества и уменьшен на 10 087 411 тыс.руб. в связи с отражением в 2025г операций по учету соглашения о зачете от 2024г
Авансы выданные					
На 31.12.2023г	12322	571 419	570 821	598	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	12322	1 353 342	1 352 744	598	
прочая дебиторская задолженность					
На 31.12.2023г	12324	84 667 782	84 469 848	197 934	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	12324	114 132 243	123 967 545	(9 835 302)	Показатель увеличен на 252 109 тыс.руб. в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества и уменьшен на 10 087 411 тыс.руб. в связи с отражением в 2025г операций по учету соглашения о зачете от 2024г
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)					
На 31.12.2023г	12324	6 401	8 935 338	(8 928 937)	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	12324	6 400	639 902	(633 502)	

Наименование статьи	№ стр	Данные за 2023, 2024		Изменения	Обоснование
Отчетная дата		В текущей версии отчетности	В предыдущей версии отчетности		
Итого по разделу II					
На 31.12.2023г	1200	125 529 925	122 733 292	2 796 633	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	1200	132 847 761	140 598 755	(7 750 994)	Показатель увеличен на 2 336 417 тыс. руб. в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества и уменьшен на 10 087 411 тыс.руб. в связи с отражением в 2025г операций по учету соглашения о зачете от 2024г
Баланс					
На 31.12.2023г	1600	293 624 875	292 710 316	914 559	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	1600	272 937 371	280 688 364	(7 750 993)	Показатель увеличен на 2 336 417 тыс. руб. в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества и уменьшен на 10 087 411 тыс.руб. в связи с отражением в 2025г операций по учету соглашения о зачете от 2024г
Заемные средства					
На 31.12.2024г	1410	56 691 380	66 778 791	(10 087 411)	в связи с отражением в 2025г операций по учету соглашения о зачете от 2024г

Наименование статьи	№ стр	Данные за 2023, 2024		Изменения	Обоснование
Отчетная дата		В текущей версии отчетности	В предыдущей версии отчетности		
Итого по разделу IV					
На 31.12.2024г	1400	57 345 328	67 432 739	(10 087 411)	в связи с отражением в 2025г операций по учету соглашения о зачете от 2024г
Кредиторская задолженность					
На 31.12.2023г	1520	40 766 451	39 851 892	914 559	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	1520	18 298 187	15 961 769	2 336 418	
Поставщики и подрядчики					
На 31.12.2023г	1521	2 046 285	2 036 065	10 220	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	1521	1 763 176	1 746 093	17 083	
Прочие кредиторы					
На 31.12.2023г	1526	32 709 505	31 805 166	904 339	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	1526	15 059 341	12 740 006	2 319 335	
Итого по разделу V					
На 31.12.2023г	1500	43 089 425	42 174 866	914 559	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
На 31.12.2024г	1500	32 420 990	30 084 572	2 336 418	
БАЛАНС					
На 31.12.2023г	1700	293 624 875	292 710 316	914 559	в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества

Наименование статьи	№ стр	Данные за 2023, 2024		Изменения	Обоснование
Отчетная дата		В текущей версии отчетности	В предыдущей версии отчетности		
На 31.12.2024г	1700	272 937 371	280 688 364	(7 750 993)	Показатель увеличен на 2 336 417 тыс.руб. в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества и уменьшен на 10 087 411 тыс.руб. в связи с отражением в 2025г операций по учету соглашения о зачете от 2024г

Информация по изменению показателей в Отчете о движении денежных средств в связи с исправлением ошибок в прошлых периодах (тыс. руб.)

Наименование	№ стр	Данные за 2024 г		Изменения	Обоснование
		В текущей версии отчетности	В предыдущей версии отчетности		
Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	17 724 835	18 980 265	(1 255 430)	Корректировка в связи с отражением поступлений по лицензионным платежам в стр 4112 Отчета о движении денежных средств
Поступления от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 322 324	66 892	1 255 432	
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(14 627 987)	(14 572 434)	(55 553)	Корректировка в связи с в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества

Наименование	№ стр	Данные за 2024 г		Изменения	Обоснование
		В текущей версии отчетности	В предыдущей версии отчетности		
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и (или) финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(10 245 548)	(8 372 900)	(1 872 648)	Корректировка в связи с в связи с учетом показателей отдельного баланса по договору о совместной деятельности в составе бухгалтерского баланса Общества
расходы по договорам о совместной деятельности	4127	-	(2 145 258)	2 145 258	
прочие платежи	4129	(4 606 326)	(4 389 267)	(217 059)	

6. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

6.1. 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 расчета за исключением выданных авансов, предварительной оплаты и задатков, отражены в бухгалтерской отчетности по курсу, действовавшему на отчетную дату.

Официальный курс одного Доллара США к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2024 года – 101,6797 руб.

31 декабря 2025 года – 78,2267 руб.

Официальный курс одного Евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2024 года – 106,1028 руб.

31 декабря 2025 года – 92,0938 руб.

Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте «-» 129 тыс. руб.; величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях; «+» 1 222 тыс. руб.

6.2 Неденежные операции

В 2025 году Общество осуществляло неденежные операции в незначительном размере.

6.3. Сведения об операциях со связанными сторонами

Сведения об операциях со связанными сторонами за 2025 год.

По состоянию на 31.12.2025 года Бенефициарный владелец отсутствует. ПАО «ПИК СЗ» не имеет акционеров, доля владения которых единолично и/или совместно с аффилированными лицами превышает 25%, а также лиц, имеющих возможность прямо или косвенно контролировать действия ПАО «ПИК СЗ».

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)	42 926 тыс. руб.
В том числе взносы во внебюджетные фонды, начисленные на краткосрочные вознаграждения	7 438 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

Информация об операциях с дочерними организациями (Общество владеет непосредственно или через другие организации долей более чем 50 % обыкновенных голосующих акций / уставного капитала организаций), тыс. руб.:

Операция	За 2025 год	За 2024 год
Выручка от реализации и прочие доходы	40 548 283	37 660 647
Реализация товаров, работ услуг	13 523	19 349
Реализация объектов недвижимости	97 224	150 679
Реализация товаров, работ, услуг	12 175 538	7 550 467

Операция	За 2025 год	За 2024 год
Прочая реализация	1 355	15 009
Доходы от сдачи имущества в аренду	454 251	332 143
Реализация товаров, работ услуг	72	63 689
Доходы от участия в других организациях	27 806 320	29 529 310
Затраты и расходы		
Приобретение товаров, работ услуг по ИДП	(124 514)	(225 080)
Приобретение внеоборотных активов	(14 321)	(3 181)
Расходы по аренде имущества	(257 675)	(289 646)
Приобретение товаров, работ услуг	(1 681 459)	(2 151 494)
Расходы по аренде имущества	(547 535)	(529 067)
Получение займов	75 420 037	11 600 505
Проценты к уплате	(2 322 227)	(2 532 888)
Выдача займов	(173 337 557)	-
Прочие операции		
Проценты к получению	8 171 428	210 000
Доход от продажи паев, акций	5 747 944	11 800 000
Поступление затрат от технических заказчиков	15 770 126	19 522 100
Расчеты по агентским договорам с комитентом (принципалом, доверителем)	127 274	385 233
Денежные потоки	23 503 716	8 036 080
Денежные потоки от текущих операций	125 229 306	(2 714 548)
Поступления от продажи товаров, работ, услуг	7 269 925	6 258 480
Поступления арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	1 643 578	1 305 965
поступление финансирования расходов от инвестора по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	-	515
Прочие поступления	131 313 201	937 437
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(3 274 770)	(2 760 121)
Платежи процентов по долговым обязательствам	(4 591 712)	(10 218)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и (или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	-	(23 706)
Инвестиционные взносы по договорам инвестирования и (или) финансирование расходов Заказчика/Девелопера	(7 122 653)	(8 372 900)
прочие платежи	(8 264)	(50 000)
Денежные потоки от инвестиционных операций	(113 354 005)	(209 679)
Поступления от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	12 051	-
Поступления от продажи акций других организаций (долей участия)	11 798 820	-
Поступления от возврата займов, предоставленных другим организациям	47 402 636	-
Проценты по долговым финансовым вложениям	770 045	-
Прочие поступления	-	82 806

Операция	За 2025 год	За 2024 год
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	-	(292 475)
Платежи в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	-	(10)
Предоставление займов другим лицам	(173 337 557)	-
Денежные потоки от финансовых операций	11 628 416	10 960 307
Поступления от получения кредитов и займов	75 420 037	11 600 505
Платежи в связи с возвратом кредитов и займов	(63 791 622)	(640 198)

Активы и обязательства, участвующие в операциях с дочерними организациями (Общество владеет непосредственно или через другие организации долей более чем 50 % обыкновенных голосующих акций / уставного капитала организаций), тыс. руб.:

Активы и обязательства	31.12.2025г	31.12.2024г	31.12.2023г
Активы	269 232 182	251 185 538	224 192 839
Финансовые вложения, долгосрочные	203 151 969	122 550 036	134 271 142
Запасы, в том числе затраты по инвестиционным договорам	2 085 270	2 100 193	3 042 886
Дебиторская задолженность, в т.ч:	18 650 745	126 535 310	86 878 812
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	6 782 825	258 128	48 128
прочая дебиторская задолженность	6 782 825	258 128	48 128
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	11 867 921	126 277 181	86 830 683
покупатели и заказчики	5 781 871	2 682 806	3 822 470
авансы выданные	1 920 200	145 902	67 588
прочая дебиторская задолженность	4 165 849	123 497 933	82 940 625
Величина образованного резерва под обесценение дебиторской задолженности	(49 460)	(49 460)	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), краткосрочные	45 332 958	-	-
Прочие оборотные активы	60 700	-	-
Обязательства	67 616 801	67 276 875	50 529 922
Заемные средства долгосрочные	1 278 735	59 778 791	49 755 386
Прочая кредиторская задолженность долгосрочная	3 020	165 240	570 768
Заемные средства краткосрочные	61 358 584	3 587 008	203 769
Кредиторская задолженность, в т.ч.	4 976 461	3 745 835	-
поставщики и подрядчики	792 410	993 849	1 291 318
авансы полученные	1 549 309	127 925	137 859
прочие кредиторы	2 634 742	2 624 061	2 604 547

В течение 2025 года дивиденды не распределялись и не выплачивались.

6.5. Информация по отчетным сегментам.

Общество ведет деятельность в основном на территории города Москвы, доля присутствия Общества в других регионах не существенна. Соответственно, географические сегменты не выделяются.

В 2025 и 2024 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Общества за отчетный период

Общество выделяет операционные сегменты по видам деятельности (получению дохода). При определении финансового результата управленческие расходы и прочие расходы, прямо не учтенные в расходах сегмента, распределяются пропорционально доходам сегмента. Коммерческие расходы распределяются пропорционально доходам сегмента, к которым они относятся.

Активы и Обязательства Общества, прямо не относящиеся к Активам и Обязательствам сегмента, так же подлежат распределению пропорционально доходам сегмента.

Наименование показателя	ВСЕГО	Отчетные сегменты					
		Реализация объектов недвижимости		Доходы от участия в других организациях		Прочее	
		Сумма, тыс. руб.	Доля в общем показателе, %	Сумма, тыс. руб.	Доля в общем показателе, %	Сумма, тыс. руб.	Доля в общем показателе, %
В Отчете о финансовых результатах за 2025 год							
Выручка	49 276 981	10 063 404	20%	27 806 320	56%	11 407 257	23%
Себестоимость продаж	(12 059 131)	(1 111 898)	9%	-	-	(10 947 233)	91%
Валовая прибыль (убыток)	37 217 850	8 951 506	24%	27 806 320	75%	460 024	1%
Коммерческие расходы (распределяемые)	(3 001 162)	(1 406 659)	47%	-	-	(1 594 503)	53%
Управленческие расходы (распределяемые)	(13 027 988)	(2 660 591)	20%	(7 351 514)	56%	(3 015 883)	23%
Прибыль (убыток) от продаж	21 188 700	4 884 255	X	20 454 806	X	(4 150 362)	X
Проценты к получению (распределяемые)	11 239 164	2 295 275	20%	6 342 105	56%	2 601 783	23%
Проценты к уплате (распределяемые)	(3 774 496)	(770 832)	20%	(2 129 896)	56%	(873 768)	23%
Прочие доходы (распределяемые)	6 330 320	1 292 786	20%	3 572 112	56%	1 465 422	23%
Прочие расходы (прямые)	(1 845 900)	(1 845 900)	100%	-	-	-	-

Наименование показателя	ВСЕГО	Отчетные сегменты					
		Реализация объектов недвижимости		Доходы от участия в других организациях		Прочее	
		Сумма, тыс. руб.	Доля в общем показателе, %	Сумма, тыс. руб.	Доля в общем показателе, %	Сумма, тыс. руб.	Доля в общем показателе, %
Прочие расходы (распределяемые)	(12 680 037)	(2 589 532)	20%	(7 155 170)	56%	(2 935 335)	23%
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	20 457 752	3 266 052	X	21 083 958	X	(3 892 259)	X
в Отчете о финансовых результатах за 2024 год							
Выручка	60 445 765	23 187 747	38%	29 529 310	49%	7 728 708	13%
Себестоимость продаж	(11 602 778)	(5 013 509)	43%	-	-	(6 589 269)	57%
Валовая прибыль (убыток)	48 842 987	18 174 238	X	29 529 310	X	1 139 439	X
Коммерческие расходы (распределяемые)	(5 709 356)	(2 190 180)	38%	(2 789 167)	49%	(730 009)	13%
Управленческие расходы (распределяемые)	(11 903 827)	(4 566 456)	38%	(5 815 325)	49%	(1 522 045)	13%
Прибыль (убыток) от продаж	31 229 804	11 417 602	X	20 924 817	X	(1 112 615)	X
Проценты к получению (распределяемые)	901 330	345 761	38%	440 323	49%	115 246	13%
Проценты к уплате (распределяемые)	(3 602 732)	(1 382 053)	38%	(1 760 027)	49%	(460 652)	13%
Прочие доходы (распределяемые)	110 908	42 546	38%	54 181	49%	14 181	13%
Прочие расходы (прямые)	(934 320)	(358 417)	38%	(456 440)	49%	(119 464)	13%
Прочие расходы (распределяемые)	(34 103 878)	(13 082 672)	38%	(16 660 621)	49%	(4 360 585)	13%
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	(6 398 889)	(3 017 232)	X	2 542 234	X	(5 923 890)	X
В Бухгалтерском балансе на 31.12.2025г							
Активы, в т.ч.	292 627 725	38 605 150	13%	213 266 094	73%	40 756 481	14%
Активы, прямо относящиеся к сегменту	142 709 842	7 988 741	X	128 669 502	X	6 051 599	X

Наименование показателя	ВСЕГО	Отчетные сегменты					
		Реализация объектов недвижимости		Доходы от участия в других организациях		Прочее	
		Сумма, тыс. руб.	Доля в общем показателе, %	Сумма, тыс. руб.	Доля в общем показателе, %	Сумма, тыс. руб.	Доля в общем показателе, %
Активы, распределяемые	149 917 883	30 616 409	X	84 596 592	X	34 704 881	X
Обязательства, в т.ч.	85 857 787	21 678 288	25%	45 504 961	53%	18 674 537	22%
Обязательства, прямо относящиеся к сегменту	5 216 242	5 209 576	X	50	X	6 616	X
Обязательства, распределяемые	80 641 545	16 468 712	X	45 504 911	X	18 667 921	X
В Бухгалтерском балансе на 31.12.2024г							
Активы, в т.ч.	272 937 371	23 638 780	9%	243 162 314	89%	6 136 279	2%
Активы, прямо относящиеся к сегменту	244 258 161	12 637 077	X	229 151 782	X	2 469 302	X
Активы, распределяемые	28 679 210	11 001 703	X	14 010 531	X	3 666 977	X
Обязательства, в т.ч.	89 766 317	42 968 693	48%	37 071 812	41%	9 725 812	11%
Обязательства, прямо относящиеся к сегменту	13 881 340	13 858 272	X	50	X	23 018	X
Обязательства, распределяемые	75 884 977	29 110 421	X	37 071 762	X	9 702 794	X

6.6. Система внутреннего контроля.

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности прежде всего созданием культурной среды, пропагандирующей честность, ответственность и качество исполнения.

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 правилам документооборота;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств;

- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

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

6.7. Судебные разбирательства Общества.

Общество не имеет:

- судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2025г. и дату подготовки отчетности.
- разногласий с налоговыми органами.

6.8. События после отчетной даты.

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

6.9. Непрерывность деятельности

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2025г. составили 206 769 938 тыс. руб., что в 5 раза выше величины уставного капитала. Это позволяет сделать вывод об отсутствии неопределенности в способности Общества продолжать деятельность в будущем.

Чистые активы Общества на 31.12.2024г составили 183 171 053 тыс. руб., на 31.12.2023г - 180 132 683 тыс. руб., то есть 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:

- повышение 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;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

6.10. Государственная помощь

Общество в 2025 году не получало государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

6.11. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоры доверительного управления имуществом не заключались

6.12. 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.

Руководитель:
по доверенности № 1-369 от 13.10.2025 г.

05 марта 2026 года

Е.С. Смаковская

