

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ" за 2023 год**

При ведении бухгалтерского учета ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ" руководствовались Федеральным Законом от 22.11.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ" далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 125599, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Западное Дегунино, ул Ижорская, д. 8, стр. 2, этаж 3, ком. 1

Адрес для переписки: 125599, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Западное Дегунино, ул Ижорская, д. 8, стр. 2, этаж 3, ком. 1

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:**

05.08.2014 ОГРН 1147610003661

**1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:**

Отсутствует

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе:**

ИНН 7610105896 КПП 771301001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Космонавтов 11», расположенный по строительному адресу: г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11.

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Космонавтов 11», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

	Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
	г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11, корп. 4.1	№ RU 66302000-1152-2018 от 25.05.2018	№ 66-41-127-2023 от 17.07.2023
	г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11, корп. 2Б	№ RU 66302000-2463-2021 от 20.12.2021	№ 66-41-164-2023 от 11.09.2023
	г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11, корп. 4.2	№ RU 66302000-2274-2021 от 18.06.2021	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

68.31.12 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:**

3 чел.

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

Буграцевич Дмитрий Валерьевич - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 21 декабря 2020 г., приказ о вступлении в должность от 22 декабря 2020 г., лист записи в ЕГРЮЛ за № ЗАПОЛНИТЬ от 05.08.2014, трудовой договор заключен сроком на 3 года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 20 декабря 2023 г. продлены полномочия Буграцевич Дмитрий Валерьевич, трудовой договор заключен сроком 3 года. Заключен договор на бухгалтерское обслуживание № Д729932/19 от 24.04.2019 с ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК".

**1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):**

Общество не имеет филиалов.

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений.

**1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:**

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

**1.13 Сведения об Отчетности:**

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

**1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:**

Аудитор компании: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКВОРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА",

Место нахождения: 109542, ГОРОД МОСКВА, РЯЗАНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 86/1, СТРОЕНИЕ 3, ЭТ ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМ 18А ОФ 54, ОГРН: 1027700000580, Дата присвоения ОГРН: 02.07.2002, ИНН: 7701266587, КПП: 772101001, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР: Дмитриев Сергей Андреевич.

**1.15 Сведения о чрезвычайных факторах:**

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

**1.16 Информация об Уставном капитале:**

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 023 год	НРК ООО	10 000	100
<b>ИТОГО</b>		<b>10 000</b>	<b>100</b>

**2. Раскрытие информации об Учетной политике**

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 от 30 декабря 2022. Учетная политика действует начиная с 2023 года.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

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

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

**Информация по изменению показателей на 31.12.2023 в связи с изменением учетной политики: (в тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

### Основные положения

#### Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, 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).

### Учет запасов

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

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

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

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

### Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

### Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

## Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате 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».

## Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

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

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

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

В соответствии с ПБУ\_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

### **3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса**

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

#### **Внеоборотные активы**

##### **3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

##### **3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)**

	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Основные средства (строка 1150)</b>			

	<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>2 556</b>	<b>3 157</b>	<b>3 759</b>
	первоначальная стоимость	6 014	6 014	6 014
	накопленная амортизация	(3 458)	(2 857)	(2 255)
	<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>37</b>	<b>56</b>	<b>222</b>
	первоначальная стоимость	844	844	844
	накопленная амортизация	(807)	(788)	(622)
	<b>ИПА, в том числе:</b>	<b>58</b>	<b>174</b>	-
	первоначальная стоимость	203	203	-
	накопленная амортизация	(145)	(29)	-
	<b>ИТОГО</b>	<b>2 651</b>	<b>3 387</b>	<b>3 980</b>

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА	Договор № Т-216/0320 от 05.06.	31.12.2023	Свердловская область. Г. Екатеринбург	66:41:0205901:36	402	463 132,14

**3.3. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)**

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Здания, в том числе:</b>	-	<b>5 240</b>	<b>5 424</b>
первоначальная стоимость	-	5 547	5 547
накопленная амортизация	-	(307)	(123)
<b>ИТОГО</b>	-	<b>5 240</b>	<b>5 424</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Арендные обязательства	12	36	-
Оценочные обязательства и резервы	5 175	3 178	5
Издержки обращения	-	-	25
Проценты по кредиту	6 107	4 392	-
<b>ИТОГО</b>	<b>11 294</b>	<b>7 606</b>	<b>30</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

**Оборотные активы**

**3.7. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)**

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Готовая продукция и товары для перепродажи	854 743	1 233 070	168 443
Незавершенное производство, в том числе:	2 530 525	4 482 592	5 309 748
Затраты на проектирование и строительство	941 039	1 599 499	2 758 776
НДС по затратам на проектирование и строительство	94 701	255 671	430 592
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 494 785	2 627 422	2 120 380
<b>ИТОГО</b>	<b>3 385 268</b>	<b>5 715 661</b>	<b>5 478 191</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС инвестиционных издержек по ИДП	3	-	-
НДС предъявленный по строительным затратам	625	1 657	1 108
<b>ИТОГО</b>	<b>628</b>	<b>1 657</b>	<b>1 108</b>

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	198	36	97
Покупатели и заказчики, краткосрочная	40 268	19 097	8 985
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	-	(36)	(36)
Налоги и сборы	4 141	2 201	3 330
Прочие дебиторы, краткосрочная	30 581	33 026	32 577
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	-	1 002	42 998
<b>ИТОГО</b>	<b>75 189</b>	<b>55 348</b>	<b>87 951</b>

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Остаток на начало периода	36	36	36
Списание	36	-	-
Остаток на конец периода	-	36	36

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 36 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Займы	1 104 365	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 104 365</b>	-	-

Выданные средства по договору займа б/н от 21.07.2023 ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" предоставлены сроком до 20 июля 2024 г.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Депозитные счета	14 350	-	-
Расчетные счета	33 622	1 142 747	1 012 980
<b>ИТОГО</b>	<b>47 972</b>	<b>1 142 747</b>	<b>1 012 980</b>

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Право использования программы для ЭВМ	11	11	-
<b>ИТОГО</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	-

## Капитал

### 3.13. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	10	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	173 523	98 653	11 065
Нераспределенная прибыль прошлых лет	98 653	11 065	9 152
Дивиденды по решению участников	(98 653)	-	-
Нераспределенная прибыль отчетного периода	173 523	87 588	1 913
<b>ИТОГО</b>	<b>173 523</b>	<b>98 663</b>	<b>11 075</b>

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НРК ООО	10	10	10
<b>ИТОГО</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен.

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

Объекты учета отсутствуют.

## Долгосрочные обязательства

### 3.16. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные займы	19 132	313 384	44 122
Долгосрочные кредиты	1 940 266	1 247 970	44 182
Проценты по долгосрочным займам	16 933	2 034	573
Проценты по долгосрочным кредитам	30 539	21 958	1
<b>ИТОГО</b>	<b>2 006 870</b>	<b>1 585 346</b>	<b>88 878</b>

Кредитные средства по кредитному договору № 129/21-Р от 21.09.2021 г. с 2021 с Филиал Банка ГПБ (АО) в г. Екатеринбурге предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Космонавтов 11» по адресу: г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11, сроком до 31 марта 2026 года.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 129/21-Р от 21.09.2021 г. с 2021 с Филиал Банка ГПБ (АО) в г. Екатеринбурге используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2023г. начислены проценты по кредиту в сумме 35 378 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Проценты по обязательствам	-	2	-
Основные средства	19	35	-
Проценты капитализируемые	18 992	4 754	115
<b>ИТОГО</b>	<b>19 011</b>	<b>4 791</b>	<b>115</b>

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

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	-	-	1 997 437
Расчеты по аренде (счет 76.07)	59	169	-
<b>ИТОГО</b>	<b>59</b>	<b>169</b>	<b>1 997 437</b>

#### Краткосрочные обязательства

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
--	---------------	---------------	---------------

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	18 806	78 640	101 039
Расчеты с покупателями и заказчиками	35 092	107 243	15 451
Налоги и сборы	11 358	24 514	418
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	36	56	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	409 405	25 498	298 759
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	722 865	4 446 656	3 816 651
Расчеты по выплате доходов	98 857	205	23 488
<b>ИТОГО</b>	<b>1 296 418</b>	<b>4 682 811</b>	<b>4 255 818</b>

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям	20	26	19
Оценочные обязательства по страховым взносам	6	8	6
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 045 615	543 986	236 317
Резервы предстоящих расходов прочие	25 847	15 856	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 071 488</b>	<b>559 876</b>	<b>236 341</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

## 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2023 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

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

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	1 152 753	92,73	1 103 630	97,27
Доходы от реализации нежилых помещений	53 173	4,28	18 625	1,64
Доходы от реализации кладовых помещений	18 090	1,46	8 533	0,75
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	18 998	1,53		

Реализация прочих работ и услуг	113	0,01	3 856	0,34
<b>ИТОГО</b>	<b>1 243 127</b>	<b>100</b>	<b>1 134 644</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(201 620)	(239 622)
Себестоимость нежилых помещений	-	(3 984)
Себестоимость кладовых помещений	(26 374)	(9 803)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(15 559)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(599 555)	(740 694)
Себестоимость прочих работ и услуг	(273)	(238)
<b>ИТОГО</b>	<b>(843 381)</b>	<b>(994 341)</b>

#### 4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс. руб.)

Коммерческие расходы	2023 год	2022 год
Прочие рекламные расходы	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Услуги по хранению прочие	(1)	(2)
Аудиторские услуги	(194)	(100)
Аренда офисных площадей	(139)	(97)
Услуги по оформлению документов	(200)	(198)
Страхование от НС-АУП	(2)	(1)
Аренда машин и оборудования	(2)	(2)
Резервы по отпускам-АУП	(86)	(59)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 109)	(1 095)
Почтово-телеграфные расходы	-	(59)
Страховые взносы-АУП	(242)	(155)
Информационные услуги	(1)	-
Заработная плата-АУП	(806)	(517)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(446)	(1 672)
Налог на имущество	(168)	(193)
<b>ИТОГО</b>	<b>(3 396)</b>	<b>(4 150)</b>

#### 4.5. Расшифровка стр. 2310-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
<b>Проценты к получению, в том числе:</b>	<b>59 751</b>	<b>19 157</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	9 427	-
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	50 324	19 157
<b>Проценты к уплате, в том числе:</b>	<b>(10)</b>	<b>(8)</b>
Процентные расходы	(10)	(8)
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>26 141</b>	<b>214</b>
Прочие внереализационные доходы (расходы)	51	193

Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	15 856	-
Реализация основных средств и нематериальных активов	10 233	-
Реализация прочих работ и услуг	1	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	-	12
Изменение стоимости предметов аренды	-	9
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(227 634)</b>	<b>(46 028)</b>
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(41)	(8)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(1 152)	(587)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(147)	(340)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(5)	-
Исправительные записи по операциям прошлых лет	(571)	-
Расходы на услуги банков	(126)	(177)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(29 726)	(22 411)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	(25 846)	(15 856)
Реализация основных средств и нематериальных активов	(5 056)	-
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь (не принимается к НУ)	(790)	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	-	(2)
Судебные издержки	(13 996)	(6 376)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(178)	(271)
Материальная помощь (не принимается к НУ)	(150 000)	-

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>254 598</b>		
Арендные обязательства	(120)	(24)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	9 984	1 997	ОНА
Прочие расходы	8 580	1 716	ОНА
Проценты по обязательствам	10	2	ОНО
Основные средства	79	16	ОНО
Прочие расходы	(71 188)	(14 238)	ОНО

	<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>		<b>(70 545)</b>	
	<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>(10 531)</b>	

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

## **5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности**

### **5.1. Операции в иностранной валюте**

В 2023 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

### **5.2. Неденежные операции**

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

### **5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2023 г.**

По состоянию на 31.12.2023 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Буграцевич Дмитрий Валерьевич

	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	1 135 тыс. рублей
	долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

### **5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2023 г.**

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов	
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса		
1		Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2		Участники / акционеры, доля участия					
	НРК ООО / 100%	-	-	-	-	безналичные/ краткосрочная	
3		Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПИК СЗ ПАО с комитентом (принципалом, доверителем)	2023 2022	755 642		12 020 11 266	безналичные/ краткосрочная	
	ПИК СЗ ПАО с покупателями и заказчиками за работы, услуги	2023 2022	120 120		610 490	безналичные/ краткосрочная	
	ПИК СЗ ПАО с покупателями на поставку внеоборотных активов	2023 2022			5 391 5 391	безналичные/ краткосрочная	
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2023 2022	25 893 85 520	111 413		25 893 безналичные/ краткосрочная	
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	2023 2022	16 256 24 268	12 111 20 007	1 722 5 867	безналичные/ краткосрочная	
	ПИК СЗ ПАО с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем; поставщиком)	2023 2022			89		
			2 610	2 610	89	безналичные/ краткосрочная	
4		Контролируемые, зависимые организации					
5		Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	АКТИВ-РЕСУРС АО с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	2023 2022	12 280 -		12 280 -	безналичные/ краткосрочная	
	НРК ООО по купле-продаже паев, акций	2023 2022	150 000 -	150 000 -		безналичные/ краткосрочная	
	НРК ООО полученные займы	2023 2022	1 045 579 96 894	766 225 367 618	36 065 315 418	безналичные/ краткосрочная	
	ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО с поставщиками прочие	2023 2022	540 1 485	405 1 620	270 405	безналичные/ краткосрочная	
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО по договорам цессии	2023 2022			8 075 8 075	безналичные/ краткосрочная	
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	2023 2022	1 166 392 -	61 361 -	1 105 031 -	безналичные/ краткосрочная	

ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с дольщиками по квартирам	2023				2 890	безналичные/ краткосрочная
	2022	287 804			2 890	
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2023	91 096	76 865		3 786	безналичные/ краткосрочная
	2022	126 044	144 060	5 063	23 079	
ПИК-Комфорт ООО с покупателями по аренде	2023	2 594	2 519		62	безналичные/ краткосрочная
	2022	2 289	3 157		137	
ПИК-Комфорт ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2023	204	252		48	безналичные/ краткосрочная
	2022	1 169	1 167			
ПИК-КОМФОРТ ПРОФИ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2023	10 466	12 677		2 211	безналичные/ краткосрочная
	2022					
ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО Расчеты по распред. письмам с покупателями по ИДП	2023	13 072	13 072			безналичные/ краткосрочная
	2022	95	95			
РУБЕТЕК РУС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2023	1 593	1 593			безналичные/ краткосрочная
	2022					
ТЗ-РЕГИОН АО по вознаграждению за услуги	2023	110 292	95 710		8 678	безналичные/ краткосрочная
	2022	118 366	93 426		23 260	
ТЗ-РЕГИОН АО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	2023	3 126 218	4 508 837	743 144		безналичные/ краткосрочная
	2022	11 894 126	11 758 061	2 125 764		

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году, ИЛИ по причине их несущественности.

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

	Наименование	2023 г.	2022 г.
	Начислено	98 653	-
	Выплачено	-	23 284

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

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

	Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
	поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон - Договор ипотеки №129/21/ДИ-0 от 15.12.2021 г. в Ф-л Банка ГПБ (АО) в г. Екатеринбурге. Срок окончания 31.03.2026 г.	49 417	49 417	49 417

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу".

	<b>Наименование</b>	<b>2023 г.</b>	<b>2022 г.</b>
	Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	1 784 038	1 266 531

#### **5.9. Судебные разбирательства Общества**

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении судебных дел на общую сумму 25 847 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### **5.10. Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. г. Екатеринбург.

#### **5.11. Контролируемые сделки**

В 2023 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

#### **5.10. Государственная помощь**

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

#### **5.11. Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 29 декабря 2023 г.

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

#### **5.12. Система внутреннего контроля**

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

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

#### **5.14. События после отчетной даты**

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «НРК»- материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества по следующим основаниям:

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;

- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;

- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;

- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоев в ее работе.

В своей оценке влияния СПОД Общество также исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

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

### **5.15. Допущение непрерывности деятельности**

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

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

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

- 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;

-экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### Рыночный риск:

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

#### Инфляционный риск:

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

#### Кредитный риск:

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

#### Риск ликвидности:

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

### **5.17. Исправление ошибок**

Обществом не выявлены в 2023 г. существенные ошибки.

### **5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

### **5.19. Информация об экологической деятельности**

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

Деятельность Общества в 2023 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

### **5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию**

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

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

Генеральный директор  
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТР  
ОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"

24.02.2024



Буграцевич Дмитрий Валерьевич