

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОМЕТЕЙСИТИ»**  
**за 2023 год**

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПрометейСити» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПрометейСити» (далее по тексту «Общество»).

Прежнее наименование – Общество с ограниченной ответственностью «ПрометейСити» (изменение наименования зарегистрировано в ЕГРЮЛ 21.04.2021 г. ГРН 2217703217741).

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО «Специализированный застройщик «ПрометейСити».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес:

до 15.03.2023 г. – 124365, г. Москва, г. Зеленоград, Георгиевский проспект, д. 37, корп. 3, этаж 1, комн. 7;

после 15.03.2023г. – 111116, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8.

Адрес для переписки:

до 15.03.2023 г. – 124365, г. Москва, г. Зеленоград, Георгиевский проспект, д. 37, корп. 3, этаж 1, комн. 7;

после 15.03.2023 г. – 111116, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8.

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 03.09.2014г. ОГРН 1145024006490.**

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

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 5024147530 КПП 772201001.**

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплексов зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

1) Жилой комплекс, расположенный по строительному адресу: г. Москва, ЗелАО, Крюково, д. Андреевка.

Коммерческое обозначение проекта – Жилой комплекс «Жемчужина Зеленограда».

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, а также с использованием заемных средств.

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

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, АО Зеленоград, мкр. 17, Жемчужина Зеленограда, корп. 19, ДОУ на 250 мест	77-143000-012807-2016 от 10.06.2016	77-10-011359-2023 от 06.04.2023

2) Жилой комплекс, расположенный по строительному адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, пр-д. Ильменский вл. 15.

Коммерческое обозначение проекта пока отсутствует.

Финансирование проекта осуществляется за счет заемных средств.

Обществом заключен договор б/н от 20.04.2023 г. с Департаментом городского имущества г. Москвы о комплексном развитии территории нежилой застройки г. Москвы общей площадью 15,34 га, расположенной в производственной зоне №48 «Дегунино-Лихоборы». В соответствии с условиями договора Общество обязуется построить:

- объекты жилой застройки – 239 230 кв.м., в т.ч. для реализации Программы реновации жилищного фонда в г. Москве и иных городских нужд – 25 210 кв.м.;
- общественно-деловые и иные объекты – 149 880 кв.м.

В отчетном периоде Общество осуществляло подготовительную работу – разработку и утверждение проектной документации, оценку объектов недвижимости и земельных участков на территории проекта для дальнейшего изъятия для государственных нужд.

Код основного отраслевого направления деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:** 1 чел.

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

Антипов Антон Викторович – генеральный директор. Избран решением единственного участника Общества от 14.03.2018 г. №1/18, приказ о вступлении в должность от 15.03.2018 г. №1/18, лист записи в ЕГРЮЛ за № 1145024006490 от 22.03.2018 г., трудовой договор заключен 15.03.2018 г. сроком на 3 года.

Решением единственного участника Общества от 26.02.2021 г. полномочия генерального директора продлены на 3 года.

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

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

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

Общество не имеет филиалов

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений

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

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

**1.13 Сведения об Отчетности:**

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг», ИНН 7714176877, ОГРН 1027739541664. Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2, комната 7.

**1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:**

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

**1.16 Информация об Уставном капитале**

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

Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Размер доли в уставном капитале, проценты
с 17.06.2021 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	250 000	100%

## **2. Раскрытие информации об Учетной политике**

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом №5 от 30.12.2022 г. Учетная политика действует начиная с 01.01.2023 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

В течение 2023 года в Учетную политику изменений не вносилось

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

Объекты учета отсутствуют.

**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, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость

объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

### **Учет Доходов и Расходов**

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

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

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

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

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.

Отчисления в оценочные резервы и курсовые разницы показываются в отчетности свернуто, остальные прочие доходы и расходы Общества показываются развернуто.

#### **Учет кредитов и займов**

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

Основные средства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Здания, в том числе:</b>	-	<b>4 460</b>	<b>11 578</b>
первоначальная стоимость	-	5 160	12 900
накопленная амортизация	-	(700)	(1 322)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	-	<b>890</b>	<b>2 862</b>
первоначальная стоимость	-	3 288	6 951
накопленная амортизация	-	(2 398)	(4 089)
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	-	<b>174</b>	<b>308</b>
первоначальная стоимость	-	1 249	1 249
накопленная амортизация	-	(1 075)	(941)
<b>ИТОГО:</b>	-	<b>5 524</b>	<b>14 748</b>

##### Движение основных средств за отчетный период (тыс. руб.)

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(14)	4 445	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	5 160	-	-
Здания накопленная амортизация	(14)	(715)	-	-
Сооружения	(155)	735		

Сооружения первоначальная стоимость	-	3 288		
Сооружения накопленная амортизация	(155)	(2 553)		
Другие виды основных средств	(44)	130		
Другие виды основных средств первоначальная стоимость	-	1 249		
Другие виды основных средств накопленная амортизация	(44)	(1 119)		
<b>ИТОГО:</b>	<b>(213)</b>	<b>5 310</b>		

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь (кв. м)	Кадастровая стоимость
Мастер-Строй ООО	69А/1-2023 от 01.02.2023	31.12.2023	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр.8	-	10,0	33

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

Объекты учета отсутствуют.

**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	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Основные средства	-	-	94
Оценочные обязательства и резервы	5 240	9 048	13
Расходы будущих периодов	14 197	14 196	14 196
Плановые расходы ИДП	-	420	-
Убытки прошлых лет	500 088	418 509	186 084
<b>ИТОГО:</b>	<b>519 525</b>	<b>442 173</b>	<b>200 387</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

**Оборотные активы**

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Готовая продукция и товары для перепродажи	14 767	231 086	134 462

Незавершенное производство, в том числе:	1 577 453	186 375	523 145
- затраты на проектирование и строительство	1 539 951	160 027	466 645
- НДС по затратам на проектирование и строительство	12 284	16 433	18 423
- авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	25 218	9 915	38 077
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 592 220</b>	<b>417 461</b>	<b>657 607</b>

**Движение запасов за отчетный период (тыс. руб.)**

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	8	8
Готовая продукция и товары для перепродажи	589 941	806 260
Затраты на проектирование и строительство	1 725 424	345 500
НДС по затратам на проектирование и строительство	220 080	224 229
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	101 280	85 977
<b>ИТОГО</b>	<b>2 636 732</b>	<b>1 461 973</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
По строительным работам	349	48 298	16 650
По инвестиционным издержкам	-	2	2
По услугам	-	-	12
<b>ИТОГО:</b>	<b>349</b>	<b>48 301</b>	<b>16 664</b>

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	568	20	2
Покупатели и заказчики, краткосрочная	3 777	330	1 145
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Налоги и сборы	1 116	20 537	27 261
Прочие дебиторы, краткосрочная	2 034 073	7 632	37 028
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 039 534</b>	<b>28 520</b>	<b>65 436</b>

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период и период, предшествующий отчетному, не создавались.

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

Объекты учета отсутствуют.

**Движение краткосрочных финансовых вложений за отчетный период (тыс. руб.)**

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Прочие изменения	Изменение резерва
Предоставленные займы	70 000	70 000	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>	-	-

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетные счета	10 602	77 489	11 763
<b>ИТОГО:</b>	<b>10 602</b>	<b>77 489</b>	<b>11 763</b>

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расходы будущих периодов (право использования программы для ЭВМ)	15	13	12
<b>ИТОГО:</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>12</b>

**Капитал**

**3.13. Расшифровка раздела «Капитал» (тыс. руб.)**

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	250	250	250
Добавочный капитал	2 000 000	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(2 128 462)	(1 836 736)	(863 237)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(1 836 736)	(863 237)	(154 120)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(291 726)	(973 499)	(708 905)

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

Участники	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
-----------	---------------	---------------	---------------

ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	250	250	250
<b>ИТОГО:</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью.

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

На основании решения единственного участника б/н от 23.03.2023 г. чистые активы Общества увеличены за счет внесения денежного вклада.

Участник	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	2 000 000	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные займы	1 403 019	-	-
Проценты по долгосрочным займам	53 214	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 456 233</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 6 150 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Издержки обращения	-	-	14
Прочие расходы	9 413	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>9 413</b>	<b>-</b>	<b>14</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

### Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Краткосрочные займы	-	-	51 650
Проценты по краткосрочным займам	-	-	594
<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52 244</b>

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

<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>На 31.12.2023</b>	<b>На 31.12.2022</b>	<b>На 31.12.2021</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	4 711	2 834	14 710
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 563	1 584	21 164
Налоги и сборы	1 708	1 107	4 662
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	48	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 790 616	2 787 231	1 736 731
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная задолженность	-	15 822	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 798 609</b>	<b>2 808 626</b>	<b>1 777 279</b>

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

<b>Оценочные обязательства</b>	<b>На 31.12.2023</b>	<b>На 31.12.2022</b>	<b>На 31.12.2021</b>
Резерв на оплату отпусков	164	130	66
Резерв по плановым расходам ИДП	-	2 102	-
Резерв по судебным расходам	26 037	45 108	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>26 200</b>	<b>47 340</b>	<b>66</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

#### 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2023 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;
- сдача в аренду земельных участков.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	8 326	4,3	139 141	80,6
Доходы от реализации нежилых помещений	-	-	23 196	13,4
Доходы от реализации кладовых помещений	-	-	2 073	1,2
Доходы от реализации машиномест	167 265	87,2	8 241	4,8
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	16 278	8,5	44	0,0
Реализация прочих работ и услуг	4	0,0	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>191 873</b>	<b>100</b>	<b>172 695</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2023 год	2021 год
Себестоимость жилых помещений	(3 495)	(92 470)
Себестоимость нежилых помещений	-	(13 310)
Себестоимость кладовых помещений	-	(2 179)
Себестоимость машиномест	(200 699)	(1 540)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(14 678)	(44)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(6 536)	(305 407)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(225 408)</b>	<b>(414 950)</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
------------------------	----------	----------

<b>Управленческие расходы</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Амортизация	(14)	(386)
Аренда офисных площадей	(165)	-
Аудиторские услуги, бухгалтерские и финансовые услуги	(929)	(937)
Программное обеспечение	(439)	(1 661)
Расходы на оплату труда	(516)	(550)
Страховые взносы	(141)	(140)
Прочие	(19)	(17)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(2 223)</b>	<b>(3 691)</b>

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

<b>Элементы затрат</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
Материальные затраты	8	8
Себестоимость проданных товаров	218 864	109 535
Расходы на оплату труда	516	550
Отчисления на социальные нужды	141	139
Амортизация	213	1 285
Прочие расходы	7 889	307 1243
<b>ИТОГО:</b>	<b>227 631</b>	<b>418 642</b>

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

<b>Прочие доходы и расходы</b>	<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
<b>Проценты к получению, из них:</b>	<b>1 146</b>	<b>1 104</b>
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	1 060	1 104
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	86	-
<b>Проценты к уплате, из них:</b>	<b>(6 150)</b>	<b>(4 879)</b>
Проценты по займам и кредитам	(6 150)	(4 879)
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>75 204</b>	<b>14 986</b>
Выручка от сдачи имущества в аренду	404	1 288
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	5 079	300
Реализация земельных участков	28 777	-
Реализация основных средств	11 335	6 632

Резерв по судебным делам	19 071	-
Списанная кредиторская задолженность	988	64
Судебные издержки	955	1 972
Штрафы, пени и неустойки к получению	-	-
Прочие доходы	8 595	4 730
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(394 105)</b>	<b>(980 251)</b>
Инвентаризация резервов по ИДП	(1 616)	-
Ликвидация основных средств	-	(1 207)
НДС по списанной кредиторской задолженности	(12)	(4 988)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(334 044)	(833 595)
Расходы на услуги банков	(83)	(467)
Резерв по судебным делам	-	(45 106)
Себестоимость реализованных основных средств	(5 310)	(6 732)
Списанная дебиторская задолженность	(17 727)	(1 043)
Судебные издержки	(34 181)	(87 080)
Штрафы, пени, неустойки	(861)	(25)
Прочие расходы	(271)	(7)

#### 4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (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	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ ПНР/ПНД
Прибыль до налогообложения	(359 663)	-	-
Оценочные обязательства и резервы	(19 038)	(3 808)	ОНА
Плановые расходы по ИДП	(2 100)	(420)	ОНА
Убытки прошлых лет	407 895	81 579	ОНА
Прочие расходы	(47 065)	(9 413)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>	<b>-</b>	<b>67 938</b>	<b>-</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 Общества по состоянию на 31.12.2023 г.

По состоянию на 31 декабря 2023 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: Генеральный директор Антипов Антон Викторович.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период);	624 тыс. руб. (в т.ч. НДФЛ – 62 тыс. руб.; страховые взносы – 145 тыс. руб.)
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

### 5.4. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2023 г.

Связанными сторонами Общества являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	

1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович.					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», 100% (выданные займы; с поставщиками и подрядчиками по ИДП; с покупателями за ОН; полученные займы; вклад в имущество)	3 339 104	2 795 337	2 000 000	1 456 233	безналичные/краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (бухгалтерское обслуживание; право пользования товарным знаком)	199	967	-	1 852	безналичные/краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации – операции отсутствуют					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК» (по вознаграждению за услуги; по финансированию расходов по инвестиционным договорам)	210 384	251 048	-	2 667 799	Безналичные / краткосрочная
5.2	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ» (по вознаграждению за услуги; по финансированию расходов по инвестиционным договорам)	33 793	22 985	11 147	340	безналичные/краткосрочная
5.3	ООО «ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (по вознаграждению за услуги; по финансированию расходов по инвестиционным договорам)	63 381	56 960	9 960	3 539	безналичные/краткосрочная
5.4	ООО «ЛОВИТЕЛ» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП; с инвесторами по сетям связи)	63 578	37 713	25	-	безналичные/краткосрочная
5.5	АО «МСК ЭНЕРГО» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	5 186	5 109	514	-	безналичные/краткосрочная

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
--------------	---------	---------

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

#### 5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество закончило строительство жилого комплекса «Жемчужина Зеленограда» по адресу: г. Москва, ЗелАО, Крюково, д. Андреевка и приступило к строительству жилого комплекса по адресу: г. Москва, р-н Западное Дегунино, пр-д. Ильменский вл. 15 на земельных участках, планируемых взять в аренду у Департамента городского имущества города Москвы.

Обществом заключен договор б/н от 20.04.2023 г. с Департаментом городского имущества г. Москвы о комплексном развитии территории нежилой застройки г. Москвы общей площадью 15,34 га, расположенной в производственной зоне №48 «Дегунино-Лихоборь». В соответствии с условиями договора Общество обязуется построить:

- объекты жилой застройки – 239 230 кв.м., в т.ч. для реализации Программы реновации жилищного фонда в г. Москве и иных городских нужд – 25 210 кв.м.;
- общественно-деловые и иные объекты – 149 880 кв.м.

Дата начала строительства: 01.01.2025 г.

Дата окончания строительства: 31.12.2031 г.

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

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

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

#### 5.8. Судебные разбирательства Общества

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 17 (семнадцать) судебных дел на общую сумму 26 037 тыс. руб., в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### 5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено. Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва.

#### 5.10. Контролируемые сделки

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

### **5.11. Государственная помощь**

В 2023 г. Общество государственную помощь из бюджета не получало.

### **5.12. Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2023 г. проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №3 от 28.12.2023 г.

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

### **5.13. Система внутреннего контроля**

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

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

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

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

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100% в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект» - 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 сбоя 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.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 291 726 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2023 г. обязательства Общества превышают его активы на 128 212 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, созданием резервов предстоящих расходов по судебным разбирательствам. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество в 2023 г. приступило к строительству нового проекта по адресу: г. Москва, Ильменский пр-д, вл. 15. Финансирование застройки осуществляется за счет привлечения средств дольщиков и долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Получение убытка ожидается также в 2024 году в связи с запуском реализации нового проекта, запланированы проектные работы, разработка и согласование рабочей документации, подготовительные работы по сносу и расчистке территории. Выручка по данному проекту ожидается не ранее 2025 года. Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, будет незначительно усугублять финансовое положение Общества, так как:

- повышение 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.

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

### 5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### Рыночный риск:

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

#### Инфляционный риск:

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

#### Кредитный риск:

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

#### Риск ликвидности:

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

### **5.17. Исправление ошибок**

Общество не выявило в 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 застройщик  
«ПрометейСити»



Антипов А.В.



«05» марта 2024 года