

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИЖОРСКАЯ»
за 2023 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Ижорская» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Ижорская» (далее по тексту «Общество»).

1.2 Сокращенное наименование:

АО «Специализированный застройщик «Ижорская» (далее по тексту «Общество»).

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6.

Адрес для переписки: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6.

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 01.04.2005 г. ОГРН 1057746552115. Общество создано путем реорганизации в форме преобразования. Правопродшественник – Государственное унитарное предприятие «Московский опытно-экспериментальный трубозаготовительный комбинат».

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: отсутствуют.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7743555005 КПП 774301001.

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Бусиновский парк».

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта, строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, 5-я оч., корп. 1.3	77-09-021335-2024 от 25.01.2024	По плану – май 2026 года
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, 5-я оч., корп. 1.4	77-09-021335-2024 от 25.01.2024	По плану – май 2026 года
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, корп. 7, ДОО на 150 мест	77-09-021131-2023 от 03.10.2023	По плану – август 2024 года
г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35, корп. 9, Школа на 1050 мест	77-09-021140-2023 от 05.10.2023	По плану – май 2025 года

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

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 10 чел.

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

Шестакова Екатерина Александровна – генеральный директор. Избрана решением единственного акционера Общества от 08.04.2020 г., приказ о вступлении в должность от 10.04.2020 г., лист записи в ЕГРЮЛ за № 1057746552115 от 17.04.2020 г., трудовой договор заключен 10.04.2020 г. сроком на 1 год.

Решением единственного акционера Общества от 23.03.2021 полномочия генерального директора продлены, трудовой договор заключен 10.04.2021 сроком на 3 года.

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

С 01.07.2020 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг Д968960/20 от 01.07.2020 г.

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. Местонахождение: 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 190 831 000 (Сто девяносто миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) рублей и состоит из 1 908 310 обыкновенных именных акций в бездокументарной форме, номинальной стоимостью 100 руб. каждая. Сформирован путем внесения имущественного комплекса преобразуемого ГУП «Московский опытно-экспериментальный трубозаготовительный комбинат». Оплачен полностью.

Выпуск акций зарегистрирован 19.07.2005 г. за номером 1-01-104550-А.

Реестродержатель – АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т.»

Обществом не осуществлялось публичное размещение ценных бумаг и не регистрировался проспект ценных бумаг.

Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование акционера	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 09.04.2020 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	190 831 000	100%

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

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 №1 от 30 декабря 2022 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 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, осмоторительности, 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 г. в связи с изменением учетной политики (в 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
Здания, в том числе	9 409	9 942	301 958
первоначальная стоимость	10 503	11 126	307 842
накопленная амортизация	(1 094)	(1 184)	(5 884)
Сооружения, в том числе	215	250	285
первоначальная стоимость	1 230	1 230	1 230
накопленная амортизация	(1 015)	(980)	(945)
Машины и оборудование, в том числе	998	1 843	667
первоначальная стоимость	1 941	4 393	2 165
накопленная амортизация	(943)	(2 550)	(1 498)
ИТОГО	10 622	12 035	302 909

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

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	2 403	2 936	-	-
Здания первоначальная стоимость	2 765	3 388	-	-
Здания накопленная амортизация	(362)	(452)	-	-
Сооружения	(35)	-	-	-
Сооружения накопленная амортизация	(35)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	(350)	495		
Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость	-	1 649		

Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(350)	(1 154)		
---	-------	---------	--	--

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь (кв. м)	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-038124 от 14.09.2021	25.07.2061	г. Москва, ул. Ижорская, вл. 8	77:09:0002016:14	30 970	274 704
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058882 от 18.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6111	1 274	9 172
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058884 от 18.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6096	16 012	114 831
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058885 от 18.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6102	2 365	17 010,0
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058887 от 18.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6099	4 443	31 925
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058898 от 20.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6101	6 222	44 685
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058899 от 20.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6098	10 684	151 863
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058900 от 20.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6100	4 509	32 399
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058901 от 20.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6103	6 301	89 563
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058902 от 20.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6106	15 374	110 262
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058903 от 20.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6107	10 649	76 417
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058904 от 20.07.2022	05.07.2071	г. Москва, ул. Ижорская	77:09:0002016:6108	11 245	159 837

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь (кв. м)	Кадастровая стоимость
имущества города Москвы						
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002625 от 23.05.2023	30.06.2026	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/6	77:09:0002016:7589	13 305	593 944
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002626 от 23.05.2023	24.12.2026	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/4	77:09:0002016:7591	16 400	732 107
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002627 от 23.05.2023	15.11.2028	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/1	77:09:0002016:7594	17 020	759 784
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002628 от 23.05.2023	23.12.2026	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/3	77:09:0002016:7592	186	470
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002629 от 23.05.2023	23.12.2026	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/2/1	77:09:0002016:7595	187	2
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002630 от 23.05.2023	23.12.2026	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/2/2	77:09:0002016:7596	628	8 926
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002631 от 23.05.2023	08.11.2028	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул. Ижорская, земельный участок 6/2	77:09:0002016:7593	3 375	45 705
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-002632 от 23.05.2023	11.11.2028	г. Москва, вн. тер. мун. округ Западное Дегунино, ул.	77:09:0002016:7590	4 502	29 937

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь (кв. м)	Кадастровая стоимость
			Ижорская, земельный участок 6/5			
Департамент городского имущества города Москвы	И-09-060682 от 06.06.2023	24.05.2072	г. Москва, Коровинское ш.	77:09:0002016:7597	23 085	151 334

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

Доходные вложения в материальные ценности	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Здания, в том числе	296 912	310 237	10 304
первоначальная стоимость	324 781	328 342	15 344
накопленная амортизация	(27 869)	(18 105)	(5 040)
Машины и оборудование, в том числе	-	-	1 568
первоначальная стоимость	-	-	2 228
накопленная амортизация	-	-	(660)
ИТОГО	296 912	310 237	11 872

Движение доходных вложений в материальные ценности за отчетный период (тыс. руб.)

Доходные вложения в материальные ценности (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	8 916	4 409	-	-
Здания первоначальная стоимость	2 765	6 326	-	-
Здания накопленная амортизация	(11 681)	(1 917)	-	-

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

Долгосрочные финансовые вложения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Вклады в уставные капиталы других организаций	-	127 000	127 000
Займы выданные со сроком погашения более 12 месяцев	2 500 000	3 020 000	2 997 000
ИТОГО:	2 500 000	3 147 000	3 124 000

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям в отчетном периоде не создавались.

Движение долгосрочных финансовых вложений за отчетный период (тыс. руб.)

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Прочие изменения	Изменение резерва
Вклады в уставные капиталы других организаций	-	127 000	(520 000)	-
ИТОГО	-	127 000	(520 000)	-

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	196	301	307
Оценочные обязательства и резервы	42 310	320	237
Прочие расходы	187 404	71 251	17 304
Расходы будущих периодов	2 491	-	-
Резервы сомнительных долгов	32	111	102
Плановые расходы ИДП	7 962	880	-
Убытки прошлых лет	-	82 556	97 923
ИТОГО:	240 395	155 420	115 873

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 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Готовая продукция и товары для перепродажи	84 292	1 097 544	17
Незавершенное производство, в том числе:	8 484 180	10 256 318	4 589 886
-Затраты на проектирование и строительство	4 831 406	6 618 100	3 188 684
-НДС по затратам на проектирование и строительство	164 921	529 401	404 038
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	3 411 659	3 030 633	917 007
- Расходы будущих периодов	76 195	78 185	80 157
ИТОГО:	8 568 473	11 353 863	4 589 903

Движение запасов за отчетный период (тыс. руб.)

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	91	91

Готовая продукция и товары для перепродажи	4 074 231	5 087 483
Затраты на проектирование и строительство	2 828 830	4 615 525
НДС по затратам на проектирование и строительство	200 299	564 779
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 623 421	1 242 395
Расходы будущих периодов	-	1 989
ИТОГО	8 726 873	11 512 263

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 приобретенным МПЗ	-	-	2
По приобретенным услугам	-	1 203	4 453
По приобретенным ОС	-	-	272
По строительным работам	-	7 922	-
ИТОГО:	-	9 125	4 726

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	4 541	7 923	2 774
Покупатели и заказчики, краткосрочная	98 957	43 088	3 616
Резерв по сомнительным долгам	(160)	(555)	(508)
Налоги и сборы	27 843	6 362	12 262
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	213	584	587
Прочие дебиторы, краткосрочная	567 163	387 767	204 084
ИТОГО:	698 558	445 169	222 814

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	555	508	956

Признание резерва	71	166	424
Восстановление резерва	71	34	-
Списание за счет резерва	396	85	872
Остаток на конец	160	555	508

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

Краткосрочные финансовые вложения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Займы выданные со сроком погашения менее 12 месяцев	4 603 362	16 046	23 000
ИТОГО:	4 603 362	16 046	23 000

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям в отчетном периоде не создавались.

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

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Прочие изменения	Изменение резерва
Предоставленные займы	4 400 000	332 684	520 000	-
ИТОГО	4 400 000	332 684	520 000	-

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	35 242	593 951	65 274
Депозиты сроком до 3-х месяцев	680 800	703 000	-
ИТОГО:	716 042	1 296 951	65 274

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
НДС по авансам полученным	-	-	150
Расходы будущих периодов (право использования программы для ЭВМ)	14	-	-
ИТОГО:	14	-	150

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	190 831	190 831	190 831
Резервный капитал	9 542	9 542	9 542
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	2 363 896	(2 558)	(295 450)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(2 558)	(295 450)	(137 209)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	2 366 453	292 892	(158 241)
ИТОГО:	2 564 268	197 815	(95 077)

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

Акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	190 831	190 831	190 831
ИТОГО:	190 831	190 831	190 831

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью, права собственности на акции зарегистрированы.

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	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные банковские кредиты	8 253 952	10 185 349	6 923 899
Долгосрочные займы	289 026	274 706	495 095
Проценты по долгосрочным кредитам	1 382 213	590 264	184 056
Проценты по долгосрочным займам	114 795	90 235	30 883
ИТОГО:	10 039 986	11 140 555	7 633 933

Кредитные средства по кредитному соглашению № 238/20-Р от 15.10.2020 г. с Банк ГПБ (АО) предоставлены Обществу на финансирование затрат на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Бусиновский парк» по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35.

В 2023 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 245 663 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
Доходные вложения в материальные ценности	296	399	399
Основные средства	44	91	99
Прочие расходы	256 011	122 106	23 655
ИТОГО:	256 351	122 596	24 153

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

Объекты учета отсутствуют.

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	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	8 766	129 899	37 036
Расчеты с покупателями и заказчиками	31 042	90 805	899
Налоги и сборы	527 550	22 410	2 024
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	416	263	236
Расчеты с персоналом по оплате труда	914	251	464
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 754 491	2 957 886	855 669
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (задолженность на период с даты открытия счетов-эскроу до момента передачи объектов по ДДУ)	20 892	1 807 609	-
ИТОГО:	3 344 071	5 009 123	896 328

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Резерв на оплату отпусков	2 181	1 600	1 185
Резерв по судебным делам	209 371	-	-
Резерв ИДП	39 810	4 402	-
Резерв на гарантийный ремонт	1 178 341	269 755	-

ИТОГО:	1 429 703	275 756	1 185
---------------	------------------	----------------	--------------

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:

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

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	4 275 310	87,6	1 186 613	95,6
Доходы от реализации нежилых помещений	466 555	9,6	-	-
Доходы от реализации кладовых помещений	82 193	1,7	7 547	0,6
Сдача имущества в аренду	52 747	1,0	46 843	3,8
Прочие доходы	2 640	0,1	-	-
ИТОГО:	4 879 445	100	1 241 002	100

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(139 611)	(35 868)
Себестоимость нежилых помещений	(131 855)	-
Себестоимость кладовых помещений	(25 174)	-
Себестоимость прочей реализации	(46 584)	(43 870)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 065 680)	(727 745)
ИТОГО:	(1 408 904)	(807 483)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Амортизация	(18)	(18)
Аренда земельных участков	(14 023)	(15 663)

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аудиторские услуги, бухгалтерские и финансовые услуги	(1 668)	(1 691)
Налоги и сборы	(5 890)	(58 671)
Прочие	(167)	(201)
ИТОГО:	(21 766)	(76 245)

Расшифровка по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	91	141
Себестоимость проданных товаров	390 930	35 868
Расходы на оплату труда	9 597	8 932
Отчисления на социальные нужды	2 568	2 431
Амортизация	12 429	9 835
Прочие расходы	1 015 056	856 521
Итого затраты по обычным видам деятельности	1 430 670	883 728

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

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Проценты к получению, из них:	274 359	195 049
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	14 165	10 029
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	260 194	185 020
Проценты к уплате, из них:	(245 663)	(185 332)
Проценты за рассрочку платежа	-	(48 858)
Проценты по займам и кредитам	(245 663)	(136 474)
Прочие доходы, из них:	10 230	3 420
Прибыль/убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	173	1 994
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	9 939	
Списанная кредиторская задолженность	26	1 392
Прочие доходы	92	34
Прочие расходы, из них:	(526 292)	(3 833)

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Демонтаж и ликвидация основных средств	(686)	-
Прибыль/убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году	(1 232)	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(96 533)	-
Расходы на услуги банков	(176)	(619)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(14 932)	-
Реализация имущественных прав	(126 990)	-
Резерв под обесценение финансовых вложений	(113 317)	-
Резерв по сомнительным долгам	-	(166)
Резерв по судебным делам	(96 055)	-
Списанная дебиторская задолженность	(4 854)	(938)
Судебные издержки	(62 699)	-
Штрафы, пени, неустойки	(8 134)	(1 868)
Прочие расходы	(684)	(242)

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	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	2 961 409	-	-
Основные средства	(525)	(105)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	209 950	41 990	ОНА
Плановые расходы ИДП	35 410	7 082	ОНА
Прочие расходы	580 760	116 152	ОНА
Расходы будущих периодов	(183 270)	(36 654)	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(395)	(79)	ОНА
Убытки прошлых лет	(217 050)	(43 410)	ОНА
Доходные вложения в материальные ценности	515	103	ОНО
Основные средства	235	47	ОНО

Прочие расходы	(669 520)	(133 904)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	(546 176)	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	-	(48 778)	-

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

4.7. Базовая прибыль (убыток) на акцию (в тыс. руб.)

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции Общества не выкупались (не приобретались).

Показатель	2023 год	2022 год
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. руб.	2 366 453	292 892
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	1 908 310	1 908 310
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. руб.	1,24	0,15

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 декабря 2023 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Шестакова Екатерина Александровна.

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров. Председателем Общего собрания акционеров является Генеральный директор Общества. Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

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);	627 тыс. руб. (в т.ч. НДФЛ – 63 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 об операциях со связанными сторонами за 2023 г. (тыс. руб.)

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

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% (предоставленные займы; выданные займы; с поставщиками и подрядчиками по ИДП; с разными дебиторами и кредиторами)	5 396 848	1 109 558	7 653 665	425 359	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; агентские и прочие услуги; с покупателями за квартиры)	30 493	6 420	-	3 264	безналичные/краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
4.1	-	-	-	-	-	-
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	ООО «ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (выполнение функций технического заказчика)	2 729 066	2 367 364	2 907 756	9 481	Безналичные / краткосрочная
5.2	АО «МСК ЭНЕРГО» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	19 520	-	14 541	-	безналичные/краткосрочная
5.3	АО «АКТИВ-РЕСУРС» (с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость)	51 098	-	51 098	-	безналичные/краткосрочная
5.4	ООО «ЗемАктив» (агентские услуги)	9 000	7 200	-	600	безналичные/краткосрочная
5.5	ООО «ПИК-КОМФОРТ СИРИУС» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	6 120	5 181	-	143	безналичные/краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 год	2022 год
--------------	----------	----------

Начислено	-	-
Выплачено	-	-

5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество продолжает строительство жилого комплекса «Бусиновский парк» по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6, Коровинское ш., вл. 35 на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы.

Дата начала строительства: 19.08.2020 г.

Дата окончания строительства: 11.03.2030 г.

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

5.7. 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
Залог прав аренды земельных участков с распространением на возводимые здания/сооружения по собственным кредитным обязательствам	8 253 952	1 581 677	-
Залог прав по договору банковского (залогового счета) по собственным кредитным обязательствам	296	2 302	6 923 899

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	-	6 335 726

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 152 (сто пятьдесят два) судебных дела на общую сумму 209 371 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 году 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 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;
- экономику 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

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
«ИЖОРСКАЯ»

06 марта 2024 года



Шестакова Е.А.