

## ПОЯСНЕНИЯ

### к Бухгалтерскому балансу

### и Отчету о финансовых результатах

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РИВЬЕРА ПАРК» за 2023 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ривьера Парк» 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 «Ривьера Парк» (далее по тексту «Общество»). До 02.06.2023 г. – Общество с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк»

##### **1.2 Сокращенное наименование:**

ООО «Специализированный застройщик «Ривьера Парк» (далее по тексту «Общество»).

##### **1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 140053, Московская область, г. Котельники, Яничкин проезд, д. 20, пом. 20. Адрес для переписки: 140053, Московская область, г. Котельники, Яничкин проезд, д. 20, пом. 20.

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:** 09.12.2014 г. ОГРН 1145027020357.

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

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе:** ИНН 5027222000 КПП 502701001.

##### **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: Московская область, городской округ Балашиха, 16-й км автодороги М7 «Волга».

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Измайловский Лес».

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

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

<b>Объект строительства</b>	<b>Разрешение на строительство</b>	<b>Разрешение на ввод в эксплуатацию</b>
г. Балашиха, Измайловский лес, 4-я очередь, Блок 6, корпус 6.1	RU50-15-11076-2018 от 28.06.2018	RU50-15-24011-2023 от 23.05.2023
г. Балашиха, Измайловский лес, 4-я очередь, Блок 6, корпус 6.2	RU50-15-11077-2018 от 28.06.2018	RU50-15-25542-2023 от 23.11.2023
г. Балашиха, Измайловский лес, 3-я очередь, ДОУ на 350 мест	RU50-15-22943-2022 от 15.12.2022	По плану – июнь 2024 года
Многоуровневая гараж-стоянка А3	RU50-15-24492-2023 от 25.07.2023	По плану – июль 2024 года

Код основного отраслевого направления деятельности согласно ОКВЭД: 41.20 – строительство жилых и нежилых зданий.

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

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

Николаев Юрий Викторович – генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 10.10.2017 г. №3/17, приказ о вступлении в должность от 11.11.2017 г. №2/17, лист записи в ЕГРЮЛ за №1145027020357 от 20.10.2017 г., трудовой договор заключен 11.11.2017г. сроком на 3 года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 06.10.2020 г. полномочия генерального директора продлены, трудовой договор заключен 11.11.2020 г. сроком на 3 года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 06.10.2023 г. полномочия генерального директора продлены, трудовой договор заключен 11.11.2023 г. сроком 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 СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг Д730464/19 от 24.04.2019 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 1 000 000 (Один миллион) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 27.12.2016 г. по настоящее время	ООО «Группа компаний НИСК»	999 000	99,9%
С 27.06.2017 г. по настоящее время	ПАО «ПИК-специализированный застройщик»	1 000	0,1%

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

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом №2 от 30.12.2022 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 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: (в тыс. руб.)**

Объекты учета отсутствуют.

## Основные положения

### Учет Основных средств

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

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

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

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

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 РНВ или получено РНВ, 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>2 347</b>	<b>7 040</b>	<b>11 734</b>
первоначальная стоимость	33 247	33 247	33 247
накопленная амортизация	(30 900)	(26 207)	(21 513)
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	<b>103</b>	<b>193</b>	<b>283</b>
первоначальная стоимость	493	493	493
накопленная амортизация	(390)	(300)	(210)
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>
первоначальная стоимость	107	107	107
накопленная амортизация	(107)	(107)	(92)
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>130</b>	<b>279</b>	<b>474</b>
первоначальная стоимость	2 649	2 649	2 649
накопленная амортизация	(2 519)	(2 370)	(2 175)
<b>Право пользования активом (ФСБУ 25), в том числе:</b>	<b>245</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
первоначальная стоимость	343	-	-
накопленная амортизация	98	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 824</b>	<b>7 512</b>	<b>12 506</b>

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

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(4 694)	-	-	-
Здания накопленная амортизация	(4 694)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	(90)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(90)	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	(149)	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	(149)	-	-	-
ППА	245	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	343	-	-	-
ППА накопленная амортизация	(98)	-	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь (кв. м)	Кадастровая стоимость
СЗ НОВЫЙ ГОРИЗОНТ АО	43-БД/2022 от 01.07.2022	30.04.2024	Московская обл., г. Котельники, Яничкин пр-д, д. 2, пом. 20	-	20,3	198
Минмосobl-имущество	01044-z от 24.03.2017	05.04.2025	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:426	11 055	33 583
Минмосobl-имущество	01048-z от 24.03.2017	05.04.2025	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:423	71 590	544 864
Минмосobl-имущество	01049-z от 24.03.2017	05.04.2025	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:422	4 057	24 360
Минмосobl-имущество	01051-z от 24.03.2017	05.04.2025	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:427	3 059	18 368
Минмосobl-имущество	01056-z от 12.02.2018	11.02.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:434	17 575	69 247
Минмосobl-имущество	01058-z от 12.02.2018	11.02.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:436	45 218	317.741
Минмосobl-имущество	01060-z от 12.02.2018	11.02.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:432	35 164	138 549
Минмосobl-имущество	01061-z от 26.04.2018	25.04.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:437	40 553	296 394
Минмосobl-имущество	01062-z от 26.04.2018	25.04.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:438	15 335	124 061

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь (кв. м)	Кадастровая стоимость
Минмосobl-имущество	01065-z от 15.01.2019	10.01.2027	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:452	14 943	58 877
Минмосobl-имущество	01066-z от 15.01.2019	10.01.2027	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:453	16 403	50 346
Минмосobl-имущество	01071-z от 13.07.2020	12.07.2025	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:1834	9 781	38 538
Минмосobl-имущество	01073-z от 13.07.2020	12.07.2025	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:1833	107 257	845 405
Минмосobl-имущество	01074-z от 15.11.2021	14.11.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:155888	8 321	64 070
Минмосobl-имущество	01075-z от 15.11.2021	14.11.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:6215	8 490	49 340
Минмосobl-имущество	01076-z от 15.11.2021	14.11.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:6216	6 694	41 886
Минмосobl-имущество	01077-z от 15.11.2021	14.11.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:6217	3 652	14 496
Минмосobl-имущество	01078-z от 15.11.2021	14.11.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:6218	4 637	17 640
Минмосobl-имущество	01079-z от 15.11.2021	14.11.2026	Московская обл., р-н Балашихинский	50:15:0040502:6219	12 271	43 042

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Доходные вложения в материальные ценности (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	1 228	1 228	-	-
Здания первоначальная стоимость	1 242	1 242	-	-
Здания накопленная амортизация	(14)	(14)	-	-

### 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
Арендные обязательства	51	-	-
Издержки обращения	-	-	3

Оценочные обязательства и резервы	180 053	103 740	18
Плановые расходы ИДП	113 788	173 633	64 294
<b>ИТОГО:</b>	<b>293 891</b>	<b>277 373</b>	<b>64 315</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 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 788 219	1 537 106	145 671
Незавершенное производство, в том числе:	6 203 989	9 204 381	9 504 859
-Затраты на проектирование и строительство	50 987	4 390 828	6 349 944
-НДС по затратам на проектирование и строительство	-	811 804	1 038 686
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 153 002	4 001 749	2 116 229
<b>ИТОГО:</b>	<b>7 992 208</b>	<b>10 741 486</b>	<b>9 650 530</b>

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

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Готовая продукция и товары для перепродажи	8 192 458	7 941 344
Затраты на проектирование и строительство	4 606 997	8 946 837
НДС по затратам на проектирование и строительство	446 605	1 258 409
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	11 282 592	9 131 339
<b>ИТОГО</b>	<b>24 528 651</b>	<b>27 277 929</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	-	15 526	-
По инвестиционным издержкам	2	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>2</b>	<b>15 526</b>	<b>-</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, краткосрочные	1	1	3
Покупатели и заказчики, краткосрочная	64 837	11 551	21 921
Налоги и сборы	18	3 099	154 866
Прочие дебиторы, краткосрочная	486 801	758 481	505 415
<b>ИТОГО:</b>	<b>551 657</b>	<b>773 132</b>	<b>682 205</b>

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами в отчетном периоде отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

**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	14 256	5 257 487	6 274 396
<b>ИТОГО:</b>	<b>14 256</b>	<b>5 257 487</b>	<b>6 274 396</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)	13	12	12
<b>ИТОГО:</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(164 820)	(2 330 397)	100 522
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(2 330 397)	100 522	911 831

Нераспределенная прибыль отчетного периода	2 165 577	-	627 380
<b>ИТОГО:</b>	<b>(163 820)</b>	<b>(2 329 397)</b>	<b>101 522</b>

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «Группа компаний НИСК»	999	999	999
ПАО «ПИК-специализированный застройщик»	1	1	1
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью.

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

Объекты учета отсутствуют.

**Долгосрочные обязательства**

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

Объекты учета отсутствуют.

**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	-	-	6
Основные средства	57	16	30
Проценты по обязательствам	3	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>60</b>	<b>16</b>	<b>36</b>

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

Прочие обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная задолженность	-	13 545 963	4 012 630
Расчеты по аренде (ФСБУ 25/2018)	240	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>240</b>	<b>13 545 963</b>	<b>4 012 630</b>

**Краткосрочные обязательства**

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

Объекты учета отсутствуют.

**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	18 142	85 634	76 510
Расчеты с покупателями и заказчиками	20 195	22 584	202 293
Налоги и сборы	619 960	612	640
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	6	42	6
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	35 435	205 059	6 268
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная задолженность	3 758 718	2 338 349	9 567 461
Расчеты с учредителями по выплате дивидендов	97 126	109 943	1 439 073
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 549 582</b>	<b>2 762 222</b>	<b>11 292 253</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	6	112	88
Резерв по плановым расходам ИДП	568 938	868 166	321 471
Резерв на гарантийный ремонт	2 999 587	1 706 859	955 966
Резервы предстоящих расходов прочие	900 259	518 589	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 468 790</b>	<b>3 093 726</b>	<b>1 277 524</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

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

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

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

- 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	4 842 163	90,4	2 006 883	85,5
Доходы от реализации нежилых помещений	380 796	7,1	261 511	11,1
Доходы от реализации кладовых помещений	9 336	0,2	57 800	2,5
Доходы от реализации машиномест	92 949	1,7	11 512	0,5
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	18 177	0,3	-	-
Реализация прочих работ и услуг	13 109	0,3	9 106	0,4
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 356 530</b>	<b>100</b>	<b>2 346 810</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(36 880)	(102 366)
Себестоимость нежилых помещений	(72 312)	(60 846)
Себестоимость кладовых помещений	(15 007)	(56 847)
Себестоимость машиномест	(46 400)	(2 461)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(4 712)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 372 063)	(2 463 297)
Себестоимость прочих работ и услуг	(24)	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>(1 547 398)</b>	<b>(2 685 817)</b>

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

Коммерческие расходы	2023 год	2022 год
Амортизация основных средств	(131)	(196)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(131)</b>	<b>(196)</b>

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

Управленческие расходы	2023 год	2021 год
Аренда офисных площадей	(221)	(241)
Аудиторские, бухгалтерские и финансовые услуги	(2 149)	(2 143)
Расходы на оплату труда	(265)	(264)
Страховые взносы	(72)	(73)
Программное обеспечение	(455)	(1 663)
Прочие расходы	(2)	(4)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(3 164)</b>	<b>(4 387)</b>

**Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:**

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	-	1
Себестоимость проданных товаров	175 310	222 519
Расходы на оплату труда	265	264
Отчисления на социальные нужды	72	72
Амортизация	4 947	4 993
Прочие расходы	1 370 099	2 462 550
<b>Итого затраты по обычным видам деятельности</b>	<b>1 550 693</b>	<b>2 690 400</b>

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

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
<b>Проценты к получению, из них:</b>	<b>100 354</b>	<b>698 665</b>
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	100 354	698 665
<b>Проценты к уплате, из них:</b>	<b>(15)</b>	<b>-</b>
Процентные расходы (ФСБУ 25/2018)	(15)	-
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>604 817</b>	<b>19 933</b>
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	595 200	9 444

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Реализация основных средств	5 708	-
Списанная кредиторская задолженность	1 056	1 931
Судебные издержки	2 853	8 558
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(1 736 547)</b>	<b>(2 901 926)</b>
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(119 344)	(94 964)
Расходы на услуги банков	(973)	(992)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(13 155)	-
Резерв по судебным делам	(381 670)	(518 589)
Себестоимость реализованных основных средств	(1 228)	-
Судебные издержки, расходы на экспертизу, связанные с деятельностью застройщика	(948 456)	(741 990)
Финансовая помощь	(270 000)	(1 544 177)
Прочие расходы	(1 721)	(1 214)

#### 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	2 774 446	-	-
Арендные обязательства	255	51	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	381 565	76 313	ОНА
Плановые расходы по ИДП	(299 230)	(59 846)	ОНА
Основные средства	(205)	(41)	ОНО
Проценты по обязательствам	(15)	(3)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>	<b>-</b>	<b>(625 413)</b>	<b>-</b>
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>	<b>-</b>	<b>16 474</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 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 Николаев Юрий 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)	443 тыс. руб. (в т.ч. НДФЛ – 44 тыс. руб.; страховые взносы – 103 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 «ГРУППА КОМПАНИЙ «НИСК», доля участия 99,9% (по выплате дивидендов)	12 755	-	-	95 787	Безналичные / краткосрочная
2.2	ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» 1% (по выплате дивидендов; бухгалтерское обслуживание; право пользования товарным знаком)	16 498	7 180	-	6 136	Безналичные/краткосрочная
3	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
3.1	ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (по выплате дивидендов; бухгалтерское обслуживание; право пользования товарным знаком)	16 498	7 180	-	6 136	Безналичные/краткосрочная
4	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
5	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
5.1	ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО» (по вознаграждению за услуги; по финансированию расходов по инвестиционным договорам)	13 960 222	11 761 891	6 092 019	73 916	Безналичные / краткосрочная
5.2	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП; с разными дебиторами и кредиторами)	103 734	319 884	-	637	безналичные/краткосрочная
5.3	ООО «ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА» (с покупателями по ИДП)	126 005	126 005	-	-	безналичные/краткосрочная
5.4	АО «МСК ЭНЕРГО» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	77 685	77 967	-	1 990	безналичные/краткосрочная
5.5	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ПОДРЯДЧИК ЭКСПЛУАТАЦИЯ» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	74 157	81 647	3 023	8 552	безналичные/краткосрочная
5.6	АО «АКТИВ-РЕСУРС» (с покупателями по ИДП)	26 326,0	-	26 326,0	-	безналичные/краткосрочная

5.7	ООО «ДЕЛА» (с покупателями по ИДП)	17 118	-	17 149	-	безналичные/краткосрочная
5.8	ООО «ПИК-КОМФОРТ ЭЛИТСЕРВИС» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	9 533	8 480	-	113	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	-	100 523
Выплачено	12 755	1 429 640

В 2023 году восстановлены в составе нераспределенной прибыли дивиденды в размере 71 тыс. руб., невостребованные в течение 3-х лет участником ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК».

#### 5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество продолжает строительство жилого комплекса «Измайловский Лес» по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16-й км автодороги М7 «Волга». на земельных участках, арендуемых у Министерства имущественных отношений Московской области.

Дата начала строительства: 25.03.2017 г.

Дата окончания строительства: 15.08.2024 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
Поручительство по заемным обязательствам связанных сторон	3 355	3 355	3 355

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	112 936	-
---	---------	---

#### 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 784 (семьсот восемьдесят четыре) судебных дела на общую сумму 900 259 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. Балашиха Московской области.

#### 5.10. Контролируемые сделки

В 2023 году 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 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №1 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» - доля владения 100% в уставном капитале ООО «Группа компаний НИСК» - 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 в Обществе по состоянию на 31.12.2023 г. обязательства Общества превышают его активы на 163 820 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Краткосрочные обязательства Общества также превышают сумму его оборотных активов на 460 236 тыс. руб. Однако Общество за отчетный период получило чистую прибыль в размере 2 165 506 тыс. руб.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Измайловский Лес» по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16-й км автодороги М7 «Волга». Продолжительность застройки комплекса – 7 (семь) лет. Окончание строительства Обществом намечено на 2025 год. Финансирование застройки осуществляется за счет привлеченных средств дольщиков, заемные средства не используются.

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.

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, не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной

отрасли;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

-экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

#### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

##### Рыночный риск:

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

##### Инфляционный риск:

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

##### Кредитный риск:

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

##### Риск ликвидности:

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

#### **5.17. Исправление ошибок**

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 2022 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»  
«Ривьера Парк»



Николаев Ю.В.

12 марта 2024 года