ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу

и Отчету о финансовых результатах

ООО «Сакраменто-2» за 2023 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Сакраменто-2» 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 «Сакраменто-2» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «Сакраменто-2» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:
Юридический адрес: 143902, Московская область, г. Балашиха, ул. Зеленая, д. 32, корпус 2, комната 89, цокольный этаж.

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 11.01.2016г. **ОГРН** 1165001050103

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: отсутствуют.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 5001106739 **КПП** 500101001**.**

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: обл. Московская, р-н Балашихинский, ш. Новское, Сакраменто-2. Реализация проекта находится на подготовительном этапе строительства.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;

- 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;

- 43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки.

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов: Романов Максим Сергеевич - Генеральный директор.

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.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляется согласно договору на оказание бухгалтерских услуг с ПАО "ПИК СЗ".

1.14 Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.15 Информация об Уставном капитале

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

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	**Наименование участника**	**Номинальная стоимость доли, в тыс. рублях**	**Размер доли в уставном капитале, в процентах**
с 09.12.2017 по 01.03.2020г.	Акционерное общество «Первая ипотечная компания-Регион» г. Дмитров Московской области	250 000,00	100%
с 02.03.2020г. по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Стройактив»	250 000,00	100%

,

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 7 от 30.12.2022. Учетная политика действует начиная с 01.01.2024г.

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

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

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

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

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

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

Объекты учета отсутствуют.

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 активамина 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 финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02).

К финансовым вложениям относятся депозитные вклады в кредитных организациях, срок которых превышает три месяца. Если по условиям договора депозитного вклада сумма вклада увеличивается на сумму начисленных процентов, производится корректировка первоначальной стоимости депозитов на момент начисления указанных процентов.

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг (п. 9, 11 ПБУ 19/02):

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, переоцениваются ежемесячно и отражаются на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости (п. 20 ПБ У 19/02). Положительные и отрицательные разницы от переоценки учитываются в составе прочих доходов или расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для определения рыночной стоимости финансовых вложений на отчетную дату используются дан ные Московской биржи. Текущая рыночная цена может быть определена на основании данных за рубежных организаторов торговли, если ценные бумаги, принадлежащие Обществу, имеют между народный листинг.

Переоценка стоимости финансовых вложений, по которым можно определить в установленном по рядке текущую рыночную стоимость, производится независимо от существенности колебаний ры ночной стоимости. В случае, если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по теку щей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в отчетности по стоимости его последней оценки.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, принимаются к учёту по первоначальной стоимости и далее не переоцениваются (п. 21 ПБУ 19/02).

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращ ения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, о тносится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) (п. 22 ПБУ 19/02).

При отражении в учете и в бухгалтерском балансе долговых ценных бумаг и предоставленных дру гим организациям займов, метод дисконтированной стоимости в соответствии с п.23 ПБУ 19/02 не применяется.

Общество классифицирует финансовые вложения на следующие виды: - акции; - доли и паи; - займы выданные; - долговые ценные бумаги; - приобретенные права; - депозитные вклады; - прочие финансовые вложения.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по кот орому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначаль ной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п. 26 ПБУ 19/02).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (п. 38 ПБУ 19/02).

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимос ти от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

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 ФСБ У 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019): - материалы - товары - готовая продукция - незавершенное производство (основное производство)

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

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на с чете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. П ри распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависим ости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материал ов.
Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осущес твляется в количественном и стоимостном показателях.

Учет Доходов и Расходов

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерско му 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 «В ыручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже нед вижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, в ключая объекты недвижимости) является дата:
- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственн ости, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят прод авцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от п родажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.
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:
- доходы от реализации ценных бумаг;
- доходы от реализации имущественных прав;
- доходы от реализации товаров (объектов недвижимости);
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров; - доходы от реализации прочих работ, услуг.

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

Моментом признания выручки от продажи объектов недвижимости в Обществе является дата 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 котор ые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в вы писках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Существенным методом определения доходов является доход от продажи ценных бумаг и имущес твенных прав.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретател ю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по с чету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).
Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государствен ном 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 пр одажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторс кой и депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерск ому 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 деятель ности Общества подразделяются на:
- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:
- стоимость приобретения реализованных ценных бумаг;
- стоимость приобретения реализованных имущественных прав;
- стоимость приобретения реализованных товаров (объектов недвижимости);
- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- прочие прямые расходы; - коммерческие расходы; - управленческие расходы;

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами. Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим спи санием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной вал юты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (к редитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвест иционного 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 рез ервы, 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 котор ой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество д очерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капита ле дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.
Все доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погаше ния 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 отчетн ую 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 (кредита м);
- 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 подле жит включению в стоимость инвестиционного актива.

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производитс я 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 заведом о 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 след ующих условий:
- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственн ой жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возника ют сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в р езультате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем н ет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязател ьства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязате льства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному п роценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляетс я по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на с ебестоимость проданных Объектов недвижимости.
Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по и ску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (бо лее 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежность ю 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 расхо дов по объекту инвестиционно-
девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционн ой 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
НКД – накопленный купонный доход
ОРЦБ – организованный рынок ценных бумаг
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 (строка 1150)	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
Офисное оборудование, в том числе:	-	67	148
первоначальная стоимость	-	-	-
накопленная амортизация	-	-	-
ППА, в том числе	-	67	148
первоначальная стоимость	-	148	148
накопленная амортизация	-	(81)	-
ИТОГО:	**-**	**67**	**148**

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Отложенные налоговые активы	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2022**
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	110 178	99 921	99 921
Оценочные обязательства и резервы	-	14	14
ИТОГО:	**110 178**	**99 935**	**99 935**

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

Прочие внеоборотные активы	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
119_50:15:050601:0012_МО, Балашихинский район, Новское шоссе, земельный участок	67 000	67 000	67 000
121_50:15:050601:0009_МО, Балашихинский р-н, Новское шоссе, земельный участок	43 900	43 900	43 900
122_50:15:050501:0002_МО, Балашихинский р-н, Новское шоссе, земельный участок	1 793 900	1 793 900	1 793 900
50:15:0000000:131564_МО, Балашихинский район_85 468 кв.м, земельный участок	-	-	104 139
525_50:15:0000000:148_МО, Балашихинский р-н, Новское шоссе, земельный участок	482 626	482 626	482 626
526_50:15:0000000:147_МО, Балашихинский р-н, Новское шоссе, земельный участок	68 950	68 950	68 950
ИТОГО:	**2 456 376**	**2 456 376**	**2 560 515**

Оборотные активы

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

Наименование	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
Незавершенное производство, *в том числе:*	952 133	856 861	928 301
-Затраты на проектирование и строительство	*804 276*	*737 517*	*824 809*
-НДС по затратам на проектирование и строительство	*9 958*	*5 612*	*3 147*
-Арендные платежи	*54 236*	*54 236*	*66 795*
-Земельный налог	*83 663*	*59 496*	*33 550*
ИТОГО:	**952 133**	**856 861**	**928 301**

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Дебиторская задолженность	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими, …)	*5 008*	*63*	*400*
Налоги и сборы, (прибыль, имущество, земля, …)	-	*9*	-
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, прочие, …)	*33 606*	*34 333*	*34 333*
ИТОГО:	**38 614**	**34 405**	**34 734**

3.10. *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**
Р/счет 40702810406800002697 (Банк ВТБ (ПАО)	*278,19*	*0,5*	-
Р/счет 40702810638000092500 (ПАО Сбербанк)	*82,26*	*324,4*	*236*
ИТОГО:	**360,45**	**324,9**	**236**

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

Объекты учета отсутствуют.

Капитал

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

Показатель	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
Уставный капитал	250	250	250
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(450 210)	(407 968)	(368 662)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(407 718)	(368 662)	(319 617)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(42 242)	(39 306)	(49 045)
Итого сумма Чистых активов	**(449 960)**	**(407 718)**	**(368 412)**

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

Участники / акционеры	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
Общество с ограниченной ответственностью «Стройактив» (с 02.03.2020г. по настоящее время) 100%	250	250	250
ИТОГО:	**250**	**250**	**250**

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью и доли внесены участниками полностью, права собственности на внесенные доли зарегистрированы на Общество.

3.14. ***Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» (в тыс. руб.)***

Объекты учета отсутствуют.

Долгосрочные обязательства

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
Основные средства	-	*13*	*30*
Проценты по обязательствам	-	*1*	*2*
ИТОГО:	**-**	**14**	**32**

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

Прочие обязательства	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
Расчеты по аренде (счет 76.07)	-	*70*	*148*
ИТОГО:	**-**	**70**	**148**

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства	**На 31.12.2023**	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**
Краткосрочные займы	*581 360*	*550 802*	*683 385*
Проценты по краткосрочным займам	*162 481*	*111 517*	*139 450*
ИТОГО:	**743 841**	**662 319**	**822 835**

3.19. *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 (приобретение услуг)	*1 041*	*928*	*1 534*
Налоги и сборы	*6 019*	*6 401*	*6 718*
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (вознаграждение за услуги, финансирование расходов по инвес.договорам, уступка прав требований, перевод долга...)	*3 256 658*	*3 185 956*	*3 152 975*
ИТОГО:	**3 263 718**	**3 193 285**	**3 161 227**

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

Объекты учета отсутствуют.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду земельных участков.

Выручка	**2023 год**	**Доля в общем объеме %**	**2022 год**	**Доля в общем объеме %**
Реализация прочих работ и услуг	*358*	*100*	*358*	*100*
ИТОГО:	**358**	**100**	**358**	**100**

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

Себестоимость продаж	**2023 год**	**2022 год**
ИТОГО:	-	-

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

Коммерческие расходы	**2023 год**	**2022 год**
ИТОГО:	**-**	**-**

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

Управленческие расходы	**2023 год**	**2022 год**
Аренда офисных площадей	-	-
Аудиторские услуги	*50*	*50*
Амортизация	*67*	*81*
Бухгалтерские и финансовые услуги	*100*	*105*
Почтово-телеграфные расходы	-	*9*
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	*2*	*5*
Информационные услуги	-	-
Прочие	-	-
ИТОГО:	**219**	**250**

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

Прочие доходы и расходы	**2023 год**	**2022 год**
Проценты к получению	**14**	-
Проценты к уплате	**(50 968)**	**(55 725)**
Проценты по займам и кредитам	*(50 964)*	(55 716)
Процентные расходы (ППА)	(4)	(9)
Прочие доходы, из них:	**-**	**250 009**
Штрафы, пени, неустойки к получению	-	9
Реализация объектов недвижимости	-	250 000
Прочие расходы, из них:	**(1 684)**	**(241 756)**
Реализация объектов недвижимости	*(-)*	(104 139)
Расходы на услуги банков	*(32)*	(51)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	*(10)*	(7 119)
Судебные издержки, расходы на экспертизу, связанные с деятельностью застройщика	*(3)*	(3)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	-	(130 444)
Резерв по сомнительным долгам	*(360)*	-
Прочие расходы	*(74)*	-
Списание НДС, сроком давности более 3-х лет	*(826)*	-
Суммы с истекшим сроком исковой давности	*(379)*	-
ИТОГО:	**(52 638)**	**(47 472)**

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

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

Вид актива и обязательства	**Эффект изменения Сумма**	**20% от базы**	**Вид ОНО/ОНА/ ПНО/ПНА**
Прибыль до налогообложения	**(52 498)**	**(10 500)**	**Условный расход по налогу на прибыль**
Списание выделенного НДС на прочие расходы	*826*	*165*	*ПНО*
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	*379*	*76*	*ПНО*
Штрафы, пени, неустойки	*11*	*2*	*ПНО*
Арендные обязательства	*(73)*	*(15)*	*ОНА*

Убытки прошлых лет	*51 288*	*10 258*	*ОНА*
Основные средства	*67*	*13*	*ОНО*
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		**10 256**	

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 осуществлял 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 Романов Максим Сергеевич.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу - Генеральному директору 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, оплата лечения);	Выплаты не осуществлялись
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).	Выплаты не осуществлялись

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**					
	СТРОЙАКТИВ ООО 100%					
3	**Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников**					
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие		120		560	безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)		1		8	безналичные/ краткосрочная
4	**Контролируемые, зависимые организации**					
5	**Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество**					
	ГП-МСК ООО по вознаграждению за услуги		2 292		4 053	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МСК ООО по договорам цессии				530 866	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МСК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам		68 460		121 731	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МСК ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			33 594		безналичные/ краткосрочная
	МСК ЭНЕРГО АО с поставщиками и подрядчиками по ИДП				61	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы		81 523		743 841	безналичные/ краткосрочная
	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-РЕГИОН АО с поставщиками прочие				420	безналичные/ краткосрочная
	Стройбизнесцентр ЗАО по договорам цессии				2 600 000	безналичные/ краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

В 2023 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

5.6. Планы будущей деятельности:

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

В отчетном периоде организация осуществляла 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, расположенном по строительному адресу: Московская область, г.Балашиха, д.Новая, мкр. «Сакраменто-2».

Реализация проекта находится на подготовительном этапе строительства с ООО «ГП-МСК» заключен договор на выполнение функций Технического Заказчика №СКР-1007-01/21 от 01.11.2021г.: на организацию предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объектов на земельных участках с кадастровыми номерами 50:15:050601:0009, 50:15:050501:0002, 50:15:000000:147, 50:15:000000:148, 50:15:0050601:12 расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, ш. Новское, Сакраменто-2.

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

Общество не имеет полученных от третьих лиц или предоставленных третьим лицам обеспечений, в том числе в форме залога и (или) поручительства.

5.8. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2023 году и дату подготовки отчетности – нет. 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.

5.11 Контролируемые сделки

В 2023 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

5.12 Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.13 Инвентаризация имущества и обязательств

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации № 5 от 23.12.2023г., основных средств/внеоборотных активов № 6 от 23.12.2023г., расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами № 2 от 23.12.2023г., незавершенного строительства ОИДП № 3 от 23.12.2023г., арендованные основные средства № 4 от 23.12.2023г. Между данными бухгалтерского учета и результатами инвентаризации расхождений нет.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет

5.14 Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;

- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;

- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствие правилам документооборота;

- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;

- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

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

5.15 События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2023 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.16 Допущение непрерывности деятельности

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

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 42 242 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.20 23 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов натыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновение выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосроч ные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Сакраменто-2» по адресу: Московская область, г.Балашиха, д.Новая, мкр. «Сакраменто-2».

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

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказа лось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отр асли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты; - экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

5.17 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.

5.10. Исправление ошибок

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 считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

5.11. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.12. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 2023 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства.

5.13. 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 «Сакраменто-2» _____ **Романов М.С.**

«29» февраля 2024 года