

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «НМ-Консалт»

за 2023 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НМ-Консалт» 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 «НМ-Консалт» (до 23.01.2023 Общество с ограниченной ответственностью «НМ-Консалт») - далее по тексту «Общество»

1.2. Сокращенное наименование: ООО «СЗ «НМ-Консалт»

1.3. Местонахождение Общества:

Юридический адрес: 140053, Московская обл, г Котельники, проезд Яничкин, д. 2, этаж 2, ком. 21 (до 15.04.2022 - 129337, Москва г, Ярославское ш, дом 27, этаж 2, помещение IX, комната 12)

Адрес для переписки: 140053, Московская обл, г Котельники, проезд Яничкин, д. 2, этаж 2, ком. 21

1.4. Дата внесения сведений в ЕГРЮЛ: 29.11.2019; ОГРН 1197746701877

1.5. Сведения о реорганизации в отчетном периоде: В отчетном периоде отсутствовал факт реорганизации Общества.

1.6. Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 9721090818 КПП 502701001

1.7. Сведения об основных видах деятельности: Основной вид деятельности Общества - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код ОКВЭД 71.12.2.

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, город Мытищи, ул. Колонцова.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Яуза парк», расположенный по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, ул. Колонцова.

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

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

Объект строительства	Разрешение на строительство
----------------------	-----------------------------

г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 4	№ RU50-12-24024-2023 от 23.05.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 14	№ RU50-12-25986-2023 от 22.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 8	№ RU50-12-25932-2023 от 20.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 16	№ RU50-12-26066-2023 от 26.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 9	№ RU50-12-25933-2023 от 20.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 10	№ RU50-12-25933-2023 от 20.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 11	№ RU50-12-26099-2023 от 27.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 12	№ RU50-12-26099-2023 от 27.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, ДОО на 350 мест	№ RU50-12-25822-2023 от 14.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, ДОО на 225 мест	№ RU50-12-24411-2023 от 10.07.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 26, гараж на 500 м/м	№ RU50-12-25839-2023 от 15.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 24, гараж на 500 м/м	№ RU50-12-25581-2023 от 27.11.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 17 с подземным паркингом на 270 м/м	№ RU50-12-26039-2023 от 25.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 33, поликлиника на 235 пос.см.	№ RU50-12-26125-2023 от 28.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, Подземно-наземный паркинг на 500 м/мест, корп. 21	№ RU50-12-24639-2023 от 11.08.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 1	№ RU50-12-24024-2023 от 23.05.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 2	№ RU50-12-24024-2023 от 23.05.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 3	№ RU50-12-24024-2023 от 23.05.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 13	№ RU50-12-25986-2023 от 22.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 5	№ RU50-12-24410-2023 от 10.07.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 6	№ RU50-12-24410-2023 от 10.07.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 7	№ RU50-12-25932-2023 от 20.12.2023
г. Мытищи, Метровагонмаш, корп. 15	№ RU50-12-26066-2023 от 26.12.2023

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

68.20.2	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
68.20.1	Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

По состоянию на 31.12.2023 г. полученные Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию отсутствуют.

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

1.9. Состав членов исполнительных и контрольных органов

Генеральный директор: Дудник Рената Асхатовна.

Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 03 августа 2022 г., приказ о вступлении в должность от 04.08.2022 г., лист записи в ЕГРЮЛ за № 2225001971929 от 30.08.2022 г., трудовой договор заключен 04.08.2022 г. сроком на 3 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание Д1185237/21 от 01.07.2021 г., заключенного с ПАО "ПИК СЗ".

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 Аудиторской компании и ее местонахождении:

Общество с ограниченной ответственностью "АудитСтрой" (ИНН 7722611971, ОГРН 5077746822346).

Местонахождение - 111116, Москва г, ул: Авиамоторная, д. 6, стр. 8, кв. Эт 2 Комната 6

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 на 31.12.2023 г. составляет 2 200 050 тыс. руб. (Два миллиарда двести миллионов пятьдесят тысяч)

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в руб.	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 09.08.2023 г. по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «АВРОРА ХОЛДИНГ»	2 200,05	0,10
С 13.12.2021 г. по 08.08.2023 г.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	2 200,05	0,10
С 13.12.2021 г. по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «Дельта»	2 197 849,95	99,9
	Итого	2 200 050	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

№ 2 от «30» декабря 2022 года. Учетная политика действует с 01 января 2023 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

В течение 2023 года в Учетную политику изменения не вносились.

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 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 деятельности Застройщика суммы таких расходов на конец месяца признаются косвенными.

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

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

долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца 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 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Другие виды основных средств, в том числе:	633	-	-
первоначальная стоимость	719	-	-
накопленная амортизация	(86)	-	-
ППА, в том числе:	76	178	-
первоначальная стоимость	178	178	-
накопленная амортизация	(102)	-	-
ИТОГО	709	178	-

Движение основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Другие виды основных средств, в том числе:	633	-	-	-
первоначальная стоимость	719	-	-	-
накопленная амортизация	(86)	-	-	-
ППА, в том числе:	(102)	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	(102)	-	-	-
ИТОГО	531	-	-	-

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

Объекты учета отсутствуют

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

Долгосрочные финансовые вложения	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Предоставленные займы	4 660 992	2 158 392	-

ИТОГО	4 660 992	2 158 392	-
--------------	------------------	------------------	----------

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло
Предоставленные займы	2 502 600	-
ИТОГО	2 502 600	

Резервы под обесценение финансовых вложений за отчетный период не создавались.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Арендные обязательства	16	37	-
Расходы будущих периодов	1 177	1 177	1 177
Оценочные обязательства и резервы	4	-	2
Резервы сомнительных долгов	1 962	1 962	-
Убытки прошлых лет	11 854	11 819	3 578
Прочие расходы	65 035	-	-
ИТОГО	80 048	14 995	4 757

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

Объекты учета отсутствуют

Оборотные активы

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

Наименование показателя	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Незавершенное производство, в том числе:	4 208 013	2 473 768	2 275 177
Затраты на проектирование и строительство	3 515 874	2 424 371	2 243 860
НДС по затратам на проектирование и строительство	118 160	16 205	6 827
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	573 979	33 192	24 490
ИТОГО	4 208 013	2 473 768	2 275 177

Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Затраты на проектирование и строительство	1 198 122	106 619
НДС по затратам на проектирование и строительство	103 901	1 946
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	573 979	33 192
ИТОГО	1 876 002	141 757

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 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	3	3	133
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде, и т.п)	9 830	11 673	11 673
Резерв по сомнительным долгам	(9 812)	(9 812)	-
Налоги и сборы	3 031	163	39 694
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, пр.)	124 798	7 983	4 580
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
ИТОГО:	127 850	10 010	56 080

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

Наименование показателя	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Остаток на начало периода	9 812	-	-
Признание	-	9 812	-
Погашение	-	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец	9 812	9 812	-

В отчетном периоде за счет ранее созданного резерва списанная дебиторская задолженность отсутствует.

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

Краткосрочные финансовые вложения	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Предоставленные займы	-	-	2 195 030
ИТОГО:	-	-	2 195 030

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчетные счета	21 455	53 806	11 267
ИТОГО:	21 455	53 806	11 267

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

Объекты учета отсутствуют

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Уставный капитал	2 200 050	2 200 050	2 200 050
Добавочный капитал	-	-	-
Резервный капитал	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	42 179	23 076	11 125
Нераспределенная прибыль прошлых лет	23 076	13 599	-
Нераспределенная прибыль отчетного периода	19 103	11 951	13 599
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	2 242 229	2 223 126	2 211 175

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Общество с ограниченной ответственностью «Аврора Холдинг», ИНН 9703047841	2 200,05	-	-
Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301	-	2 200,05	2 200,05

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта», ИНН 9703049415	2 197 849,95	2 197 849,95	2 197 849,95
ИТОГО:	2 200 050	2 200 050	2 200 050

На 31.12.2023 Уставный капитал оплачен полностью.

3.15 Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» (тыс. руб.)
Объекты учета отсутствуют

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Долгосрочные банковские кредиты	5 319 704	-	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	325 821	-	-
Долгосрочные займы	55 649	1 141 597	723 085
Проценты по долгосрочным займам	88 830	104 747	40 670
ИТОГО:	5 790 004	1 246 344	763 755

Кредитные средства по кредитному соглашению № 08QW3L от 01.03.2023 г. с АО "Альфа-Банк" предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта «Яуза парк» по адресу: Московская область, город Мытищи, ул.Колонцова.

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 349 904 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Основные средства	15	36	-
Прочие расходы	90 571	20 718	7 507
Проценты по обязательствам	1	3	-
ИТОГО:	90 587	20 757	7 507

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

Прочие обязательства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.

Расчеты по аренде (счет 76.07)	76	170	-
ИТОГО:	76	170	-

Краткосрочные обязательства

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

Объекты учета отсутствуют

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги и т.п)	898 293	1 216 890	1 556 024
Налоги и сборы	1 933	3 843	3 833
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	8	6
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям и др.)	75 912	11	-
ИТОГО:	976 150	1 220 752	1 559 863

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Резерв на оплату отпусков	21	-	12
ИТОГО:	21	-	12

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду части земельного участка, нежилых/офисных зданий;

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от аренды	17 057	100,00	18 606	100,00
ИТОГО:	17 057	100,00	18 606	100,00

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

Объект учета отсутствует

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

Коммерческие расходы	2023 год	2022 год
Прочие расходы по объектам недвижимости и ИДП	(106 619)	-
ИТОГО	(106 619)	-

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аудиторские услуги	(50)	(50)
Аренда зданий и сооружений	-	(105)
Аренда офисных площадей	(120)	(127)
Юридические услуги	(3 000)	-
Страхование от НС-АУП	(1)	(1)
Резервы по отпускам-АУП	(46)	(25)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 173)	(1 091)
Страховые взносы-АУП	(139)	(95)
Госпошлина	-	(22)
Заработная плата-АУП	(463)	(317)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(14)	(5)
Амортизация ОС	(86)	-
ИТОГО	(5 092)	(1 838)

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

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	-	-
Себестоимость проданных товаров	-	-
Расходы на оплату труда	498	336

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Отчисления на социальные нужды	150	102
Амортизация	188	-
Прочие расходы	110 875	1 400
Итого затраты по обычным видам деятельности	111 711	1 838

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

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Проценты к получению	119 646	10 605
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	2 868	1 528
Проценты по договорам займа	116 778	9 077
Проценты к уплате	(658)	(2 346)
Процентные расходы (ФСБУ 25)	(11)	(1)
Проценты по займам и кредитам	(647)	(2 345)
Прочие доходы, из них:	-	2 200 794
Уступка права требования первоначальным кредитором	-	2 200 682
Прочие внереализационные доходы	-	112
Прочие расходы, из них:	(455)	(2 210 728)
Уступка права требования первоначальным кредитором	-	(2 200 682)
Резерв по сомнительным долгам	-	(9 812)
Услуги банков	(155)	(126)
Штрафы, пени, неустойки	-	(80)
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	(299)	-
Прочие расходы	(1)	(28)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	23 879		
Арендные обязательства	(105)	(21)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	21	4	ОНА
Убытки прошлых лет	175	35	ОНА
Прочие расходы	325 175	65 035	ОНА
Проценты по обязательствам	11	2	ОНО
Основные средства	102	20	ОНО
Прочие расходы	(349 257)	(69 851)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		-	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(4 776)	

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 Дудник Рената Асхатовна

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	648 тыс. руб., в т.ч. НДФЛ 65 тыс.руб. Страховые взносы 150 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 предусмотрены

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:

Наименование связанной стороны	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, доля участия						
Дельта ООО, 99,9 %	-	-	-	-	Безналичные/ краткосрочные	
Аврора Холдинг ООО, 0,1 %	-	-	-	-		
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, 0,1 %						
полученные займы	1 490 916	389 051		144 479		
предоставленные займы	2 316 605		4 482 980	-		
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						
Предоставленные займы	302 774		302 774		Безналичные/ краткосрочные	
с поставщиками прочие	20 375	23 022		4 327		
4. Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество						
ПИК-УК ООО						
по вознаграждению за услуги	16 710	15 027		1 977	Безналичные/ краткосрочные	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 592 111	1 271 216	354 070			
СЗ НОВЫЙ ГОРИЗОНТ АО						
с поставщиками по аренде ППА	126	158		213		
с поставщиками по операционной аренде	-	116	-	116		
ГП-МО ООО						
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	-	-	11 471		

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

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

5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

Общество приступило к строительству жилого комплекса по адресу: Московская обл., г.Мытищи, ул.Колонцова на собственных земельных участках.

Дата начала строительства: март 2023 г.

Дата окончания строительства: сентябрь 2029 г.

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 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Поручительство / ООО «ПИК-Корпорация»	6 400 000	6 400 000	6 400 000
Поручительство / ООО «ПИК-Инвестпроект»	6 400 000	6 400 000	6 400 000
Ипотека / АЛЬФА-БАНК АО	5 319 704	-	-

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

Наименование	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	4 283 468	-

5.8. Судебные разбирательства Общества.

Судебные разбирательства, существенно влияющие на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2023 году и дату подготовки отчетности, отсутствуют.

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 Московская обл., г. Мытищи

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 14.12.2023 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.

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 «Дельта» - Участника Общества с долей владения 99,9 % в уставном капитале) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

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

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;
- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;
- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут

существенно повлиять на финансирование Общества;

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

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

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «НМ-Консалт» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

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

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

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

-экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых

инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;

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

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «НМ-Консалт»

Р.А.Дудник

«04» марта 2024 года

