

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Териберский Берег» за 2023 год

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

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский Берег» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «СЗ «Териберский Берег» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 107497, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул Амурская, д. 7, стр. 3

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

Дата внесения в ЕГРЮЛ: 17.11.2003 г.

ОГРН 1037739970773

Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

12.05.2021 внесена запись в ЕГРЮЛ, ОГРН №2217703843520 о смене наименования с Общество с ограниченной ответственностью «Териберский Берег» на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский Берег».

1.5 Реорганизации Общества в отчетном году не было.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

Дата постановки на учет в ИФНС № 18 по г. Москве 08.12.2022 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7701511447

Код причины постановки на учет (КПП) 771801001.

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, машиномест, инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенных по строительным адресам: -3»; город Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., 1-й планировочный комплекс промзоны «Бутово» Промышленный парк «Бутово»; город Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., 1-й ЖК «Никольские луга»; город Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский ЖК «Юнино»; Московская обл., Одинцовский р-он, пос. Усово-Тупик.

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проектов жилых и нежилых зданий, строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Г. Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., 1-й планировочный комплекс	77-220000-019955-2021 от 29.12.2021 г.	77-06-011823-2023 от 26.12.2023 г.

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
промзоны «Бутово» Промышленный парк «Бутово» 1-я и 2-я очередь		
г. Москва, Южное Бутово, комплекс 1, корп. 1.1-1.3, ЖК «Никольские луга»	77-220000-019811-2021 от 25.10.2021 г.	77-06-011550-2023 от 04.08.2023 г.
г. Москва, Южное Бутово, комплекс 2, корп. 2.3, ЖК «Никольские луга»	77-06-020587-2022 от 16.12.2022 г.	Планируемая дата получения РНВ 20.07.2024 г.
г. Москва, Южное Бутово, комплекс 2, корп. 2.1, 2.2, 2.4, ЖК «Никольские луга»	77-06-020483-2022 от 19.10.2022 г.	Планируемая дата получения РНВ 20.07.2024 г.
г. Москва, Южное Бутово, комплекс 3, корп. 3.1 ЖК «Никольские луга»	№ 77-06-021059-2023 от 29.08.2023	Планируемая дата получения РНВ 30.08.2025 г.
г. Москва, Южное Бутово, комплекс 3, корп. 3.2 ЖК «Никольские луга»	№ 77-06-021058-2023 от 29.08.2023	Планируемая дата получения РНВ 30.08.2025 г.
г. Москва, Южное Бутово, корп. 16, ДОО-1 на 150 мест	№ 77-06-020976-2023 от 24.07.2023	Планируемая дата получения РНВ от 10.02.2025
г. Москва, Южное Бутово корп. 17, СОШ на 600 мест	№ 77-06-021267-2023 от 19.12.2023	Планируемая дата получения РНВ от 15.07.2025
г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский, корп. 1.1. ЖК «Юнино»	№ 77-228000-004-2022 от 27.12.2022	Планируемая дата получения РНВ от 20.10.2024
г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский, корп. 1.2. ЖК «Юнино»	№ 77-228000-001-2023 от 13.02.2023	Планируемая дата получения РНВ от 20.10.2024

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский, корп. 2. ЖК «Юнино»	№ 77-228000-004-2023 от 23.11.2023	Планируемая дата получения РНВ от 28.12.2025

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 3 чел.

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

Семенычев Алексей Виталиевич - Генеральный директор.

Власов Сергей Евгеньевич – директор.

- Генеральный директор. Избран Решением единственного участника от 31 июля 2023 г., трудовой договор заключен 31 июля 2023 г. сроком на 3 года.

- Директор. Избран Решением единственного участника от 28 апреля 2021 г., трудовой договор заключен 29 апреля 2021 г. сроком на 3 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д1185352/21 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 Аудиторе компании и его местонахождении:

ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт.2, комн. 7

1.15. Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16. Информация об Уставном капитале

Уставный капитал составляет 1 000 000,00 (Один миллион) рублей и оплачен полностью.

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
06.04.2021 г. – по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	1 000 000	100%

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 9 от «30» декабря 2022 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2023 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, 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 г. в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

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

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

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за

наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности,

предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство
- Прочие запасы.

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

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;

- 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 депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы;

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж».

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

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

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит

включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

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 заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

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

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Основные средства (группа ОС)	На	На	На 31.12.2021
	31.12.2023	31.12.2022	
Здания, в том числе:	2 282	3 613	-
первоначальная стоимость	3 884	3 884	-
накопленная амортизация	(1 602)	271	-
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	-

накопленная амортизация	-	-	-
Другие виды основных средств, в том числе: ППА, сооружения	221	219	56
первоначальная стоимость	255	295	129
накопленная амортизация	(34)	76	73
Итого:	2 503	3 832	56

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(1 331)			
Здания накопленная амортизация	(1 331)			
Машины и оборудование (кроме офисного)	221			
Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость	255			
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(34)			
Другие виды основных средств, в том числе:	(148)	70		
<i>ППА</i>	<i>(120)</i>	<i>70</i>		
ППА первоначальная стоимость		210		
ППА накопленная амортизация	(120)	(140)		
<i>Сооружения</i>	<i>(28)</i>			
Сооружения накопленная амортизация	(28)			

Информация про ППА (ФСБУ 25/2018)

Объектов учета, удовлетворяющим критериям ФСБУ 25/2018, в 2023 г. не было.

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб)

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Кадастровая стоимость
ТУ Росимуществва в городе Москве	№77-16/27 от 12.03.2021 г.	До 11.03.2031 г.	г. Москва, район Южное Бутово, Варшавское ш.	77:06:0012017:1000	633 955	30 626 791
Департамент городского имущества города Москвы	№И-11-001226 от 30.12.2016 г.	До момента ввода в эксплуатацию МКД.	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, южнее д.7	50:61:0010111:20	1 390	22 568
Департамент городского имущества города Москвы	№И-11-002578 от 23.03.2023	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, южнее д.7	77:13:0010111:679	372	6 040
Департамент городского имущества города Москвы	И-11-002683 от 26.07.2023	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский	77:13:0000000:2301	2 160	35 087
Департамент городского имущества города Москвы	И-11-002685 от 28.07.2023	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, 3А	77:13:0000000:2717	1 773	28 788
Департамент городского имущества города Москвы	№ И-11-001227 от 30.12.2016 г.	До момента ввода в эксплуатацию МКД.	г. Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский	77:13:0010111:38	3 426	55 631
Департамент городского имущества	№ И-11-002460 от	До 31.03.2027 г.	г. Москва, г. Щербинка, мкр	77:13:0000000:2335	7 400	120 064

города Москвы	13.10.20 22		Люблински й			
Росимуществ а в Московской области ТУ	№ 50- 04/121 от 09.09.20 22 г.	До 08.09.2032 г.	Московская обл., Одинцовски й р-он, в районе пос. Усово- Тупик.	50:20:0010411:12 020	942	3 209

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

Объект учета отсутствует.

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

Долгосрочные финансовые вложения стр. 1170	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 20.06.2022 г.	2 847 908	2 847 907	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 29.09.2022 г.	861 294	305 589	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.12.2022 г.	2 405 000	1 700 000	-
Итого:	6 114 202	4 853 496	-

Движение долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.12.2022 г.	730 000	25 000	
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 29.09.2022 г.	627 711	72 006	
Итого:	1 357 711	97 006	

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	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Убытки прошлых лет	-	30 544	21 969
Оценочные обязательства и резервы	3 778	2 878	139
Резервы по сомнительным долгам	1 452	534	-
Прочие расходы	211 467	21 714	-
Арендные обязательства	-	38	-
Итого:	216 697	55 708	22 108

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

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2022	На 31.12.2021
г. Москва, Южное Бутово, Промышленный парк "Бутово-1", 1-я очередь	-	388 318	-
г. Москва, Южное Бутово, Промышленный парк "Бутово-1", 1-я очередь	-	63 386	-
г. Москва, Южное Бутово, Промышленный парк "Бутово-1", площадка	-	117 336	-
Итого:	-	569 040	-

Оборотные активы

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

Запасы (стр. 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Незавершенное производство в том числе:	18 078 908	9 557 830	3 092 061
Затраты на строительство и проектирование	13 201 476	6 955 352	2 356 378
НДС по капитальному строительству	913 16	807 384	270 411
Авансы по капитальному строительству	3 968 192	1 795 374	465 272
Резервы по сомнительным долгам	(3 921)	(280)	
Готовая продукция	1 366 560	944 590	1 150
Итого:	19 443 467	10 502 420	3 093 211

Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	107	107
Готовая продукция и товары для перепродажи	5 957 780	5 535 810
Затраты на проектирование и строительство	12 849 920	6 603 796
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 464 714	1 358 938
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	19 964 376	17 797 199
Итого:	40 236 897	31 295 850

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
По приобретенным ОС	-	-	339
По приобретенным МПЗ	-	-	4
По приобретенным услугам	-	-	803
НДС по ОИДП	-	495	-
НДС при строительстве основных средств	-	93 393	2 088
Итого:	-	93 888	3 234

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, расчеты с поставщиками)	2 488	3 380	72 745
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	(843)	(1 221)	-
Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная, (нежилые помещения, кладовые помещения)	3 024	81	1 935
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(1 409)	-	-
Расчеты по налогам и сборам	505	683	836

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная , (страхование, проценты по выданным займам)	404 266	136 602	1 471
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	(1 084)	(1 168)	-
Итого:	406 946	138 357	76 987

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Остаток на начало периода	2 669	-	-
Признание	5 557	2 669	-
Погашение	115	-	-
Списание	854	-	-
Остаток на конец периода	7 257	2 669	-

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 854 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Объект учета отсутствует.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетные счета	120 800	685	43
	4 005 248	187 301	4 639

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2023	На 31.12.2022	

			На 31.12.2021
Расходы будущих периодов	-	-	99 183
Лицензия на право использования CRM	-	57	-
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP"	1	2	-
Право использования Программы для ЭВМ "Электронный чек"	28	29	-
Лицензия «Smart Virtual Land 360/Смарт Виртуал Лэнд 360	26		
Разработка интернет-сайта Промышленный парк "Бутово-1"	-	565	-
Итого:	55	653	99 183

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
Добавочный капитал	134 906	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего:	532 715	22 709	(53 853)
Убыток прошлых лет	-	(53 853)	-
Нераспределенная прибыль прошлых лет	-	-	17 391

Нераспределенная прибыль /убыток отчетного периода	532 715	76 562	(71 244)
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов:	668 621	23 709	(52 853)

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 000	1 000	1 000
Итого:	1 000	1 000	1 000

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

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	134 906	-	-
Итого:	134 906	-	-

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные банковские кредиты	18 818 396	11 788 303	-
Проценты по долгосрочным кредитам	1 164 319	109 723	-
Долгосрочные займы	1 739 833	1 588 360	1 972 903
Проценты по долгосрочным займам	367 549	246 920	46 665

Итого:	22 090 097	13 733 306	2 019 568
---------------	-------------------	-------------------	------------------

Кредитные средства по договорам № 5584 от 08.06.2022 г. и № 5818 от 22.03.2023 г. с банком «ВТБ» ПАО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 5584 от 08.06.2022 г. с Банк «ВТБ» ПАО используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 1 523 359 тыс. руб.

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Внеоборотные активы	-	2 077	433
Основные средства	-	38	2
Прочие расходы	281 540	61 275	8 431
Проценты по обязательствам	-	1	
Итого:	281 540	63 391	8 866

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

Прочие обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021

Долгосрочные обязательства по договорам долевого участия по объекту:			
Г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д. 8 стр.1 ЖК «Калипсо-3»	-	-	690 277
Расчеты по аренде	-	183	-
Итого:	-	183	690 277

Краткосрочные обязательства

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

Краткосрочные средства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Краткосрочные займы	-	-	391 813
Проценты по краткосрочным займам	-	-	22 279
Итого:	-	-	414 092

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	382 506	301 648	99 307
Расчеты с покупателями и заказчиками	3 071 784	144 153	-
Расчеты по налогам и сборам по налогам и сборам	79 290	321	109
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	66	251	125
Расчеты с персоналом по оплате труда	91	73	197
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 532 408	2 038 573	106 224
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1 362 015	15 433	-
Итого:	6 428 160	2 500 452	205 963

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Резерв на оплату отпусков	581	490	697
Судебные разбирательства	18 311	13 899	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	703 809	69 263	-
Итого:	722 701	83 653	697

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.7 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	Показатель за 2023 г.	Доля в общем объеме %	Доля в общем объеме %	
			Показатель за 2022 г.	Доля в общем объеме %
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	2 208 046	89,98	69 787	73,85
Вознаграждение по ДДУ – Кладовые помещения	5 760	0,23	-	-
Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	87 034	3,55	7 343	7,77
Реализация по ДКП - Гаражи	15 519	0,63	5 530	5,85
Реализация по ДКП - Квартиры	37 075	1,51	-	-
Реализация по ДКП – Кладовые помещения	3 907	0,16	-	-
Реализация по ДКП - Нежилые помещения	39 261	1,6	11 844	12,53
Реализация прочих работ и услуг	57 339	2,34	-	-
Итого:	2 453 941	100	94 504	100

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

Себестоимость продаж	Показатель за 31.12.2023	Показатель за 31.12.2022
Себестоимость жилых помещений	(21 613)	(23 191)
Себестоимость нежилых помещений	(23 151)	(11 055)
Себестоимость кладовых помещений	(3 253)	-
Себестоимость гаражи	(14 583)	(4 339)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 879 528)	-
Реализация прочих работ и услуг	(2 457)	-
Итого:	(1 944 585)	(38 585)

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

Показатель:	Показатель за 2023 г.	Показатель за 2022 г.
Страхование	(195)	(195)
Амортизация ОС	(1 359)	(299)
Аренда офисных площадей	(143)	(1 963)
Аудиторские, бухгалтерские и юридические услуги	(8 436)	(1 886)
Заработная плата и взносы	(3 764)	(4 508)
Информационные услуги	(208)	-
Инвентарь и спецоснастка	-	(25)
Консультационные услуги	(43 663)	(50)
Услуги по техническому и информационному обеспечению	(45)	(136)
Резерв на отпуск	(343)	(368)
Повышение квалификации	(22)	(136)
Взносы в СРО	(180)	(252)
Налог на имущество	(369)	(236)
Транспортный налог	-	(26)
Прочие	(460)	(681)
Итого:	(59 187)	(10 761)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Тыс. руб.

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	17	295
Себестоимость проданных товаров	48 016	-
Расходы на оплату труда	3 154	3 809
Отчисления на социальные нужды	953	1 067
Амортизация	1 479	319
Прочие расходы	1 950 153	43 856
Итого затраты по обычным видам деятельности:	2 003 772	49 346

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

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2023 г.	Показатель за 2022 г.
Проценты к получению (стр.2320)	473 838	132 864
Проценты на остаток по счету	166 008	1 648
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	307 830	131 216
Проценты к уплате (стр.2330), в т.ч.:	(150 993)	(50 063)
Проценты по займам и кредитам	(150 993)	(50 063)
Прочие доходы (стр. 2340), в т.ч.:	9 308	33 319
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	3 228	-
Прочие внереализационные доходы	817	14 388
Резервы по сомнительным долгам	115	-
Излишки материальных ценностей, выявленные при инвентаризации	-	15 672
Судебные издержки	5 148	718
Штрафы, пени, неустойки	-	2 541
Прочие расходы (стр. 2350), в т. ч.:	(116 038)	(63 789)
Расходы на услуги банков	(263)	(163)
Штрафы, пени, неустойки	(353)	(3 961)
Прочие внереализационные расходы	(573)	(5 095)

Демонтаж и ликвидация основных средств	(10 070)	
Судебные издержки	(44 767)	(15 790)
Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(51 056)	(22 212)
Резервы по сомнительным долгам	(5 557)	(16 568)
Списание сумм с истекшим сроком давности	(3 399)	

4.5. 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	666 285		
Арендные обязательства	(190)	(38)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	4 502	900	ОНА
Резервы сомнительных долгов	4 588	918	ОНА
Убытки прошлых лет	(152 723)	(30 545)	ОНА
Прочие расходы	948 765	189 753	ОНА
Внеоборотные активы	10 385	2 077	ОНО
Проценты по обязательствам	7	1	ОНО
Основные средства	191	38	ОНО
Прочие расходы	(1 101 324)	(220 265)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(76 410)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(57 160)	

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

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2023 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2023 г.

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор - Семенычев Алексей Виталиевич, директор – Власов Сергей Евгеньевич.

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, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала);	Заработная плата 1 620 тыс. руб. Страховые взносы- 486 тыс.руб. НДФЛ – 210 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 начислялись.

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2023 г. (тыс. руб.)

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 г.		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники, доля участия					
2.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	5 633 141	4 143 534	6 612 891	2 113 359	
	полученные займы	3 122 123	3 394 224		2 102 134	Безналичные долгосрочные
	предоставленные займы	1 665 542	146 681	6 503 573		Безналичные долгосрочные
	с разными дебиторами и кредиторами	123 681	134 906		11 225	Безналичные долгосрочные
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	721 795	467 723	109 318		Безналичные краткосрочные
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПИК СЗ ПАО	46 560	48 293		4 876	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	476				Безналичные краткосрочные
	с поставщиками прочие	46 084	48 293		4 876	Безналичные краткосрочные
4	Контролируемые, зависимые организации					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась, (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					

	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьи доли/акциями Общество не владеет напрямую)				
5.1	ИНЖСТРОЙ-ИННОВАЦИИ ООО	18 038	41 650		
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	18 038	41 650		Безналичные/краткосрочные
5.2	КОМПАНИЯ АТОЛ АО	5 317		5 317	
	с дольщиками по квартирам	5 317		5 317	Безналичные/краткосрочные
5.3	КОМПАНИЯ ГРАНДПРО АО	228	186		177
	с поставщиками по аренде ППА	228	186		177
5.4	Мортон-PCO ООО	84 426			
	по приобретению объектов недвижимости по ДКП	84 426			Безналичные/краткосрочные
5.5	МСК ЭНЕРГО АО	538 725	513 388	148 820	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	538 725	513 388	148 820	Безналичные/краткосрочные
5.6	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО				23 984
	по приобретению объектов недвижимости по ДКП				23 984
5.7	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	17 362 523	14 617 760	2 348 013	267 320
	по вознаграждению за услуги	83 086	230 257		264 615
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	17 279 437	14 387 503	2 348 013	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП				2 705
5.8	ПИК-Комфорт ООО	215	360		144

	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	215	360	144	Безналичные\краткосрочные
5.9	ПИК-УК ООО		73 157	27 787	
	по вознаграждению за услуги			27 665	Безналичные\краткосрочные
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам		73 157	122	Безналичные\краткосрочные
5.10	СЗ БОЛЬШАЯ ОЧАКОВСКАЯ ООО			733 877	
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам			733 877	Безналичные\краткосрочные
5.11	ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ ООО	131 719	309 142	177 424	
	с покупателями по аренде	131 719	309 142	177 424	Безналичные\краткосрочные
5.12	СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО	39 255			
	по приобретению объектов недвижимости по ДКП	39 255			Безналичные\краткосрочные
5.13	СЗ ЛИХОБОРЫ ООО		8 804	8 804	
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам		8 804	8 804	Безналичные\краткосрочные
5.14	СЗ МЭЛ ООО	2 948		2 948	
	с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	2 948		2 948	Безналичные\краткосрочные
5.15	СЗ ОЗЁРНАЯ 44 ООО		687 904	687 904	
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам		687 904	687 904	Безналичные\краткосрочные
5.15	СЗ СТОЛИЧНЫЙ		9 816	9 816	

	КОМПЛЕКС АО					
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам		9 816		9 816	Безналичные краткосрочные
5.16	5 ТЕПЛОГРАД ООО	480 617	2 988	970 767	2 988	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	480 617	2 988	970 767	2 988	Безналичные краткосрочные
5.17	5 УК БУТОВО ООО	8 622	1 344	7 278	8 622	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	8 622	1 344	7 278	8 622	Безналичные краткосрочные
	Итого	15 671 710 613,45	11 390 812 306,89		4 051 674 954,85	

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	22 709	-
Выплачено	-	-

5.6. 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
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	-	-	-
залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	14 988 678	-	-

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

На 31.12.2023 г. остаток на сч. 076 Э составил 9 382 413 тыс. руб.

5.7. Судебные разбирательства Общества.

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 98 судебных дел на общую сумму 75 244 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика. Сумма оценочного обязательства по выплатам со стороны ООО «СЗ «Териберский Берег» 18 311 тысяч рублей.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.8. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва.

5.9. Контролируемые сделки

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

5.10. Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.11. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 5 от 01.12.2023 г.

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

5.12. Система внутреннего контроля

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

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

- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

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

5.13. События после отчетной даты

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект»- материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года. Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества по следующим основаниям:

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;
- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;
- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;
- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоя в ее работе.

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

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

5.14. Допущение непрерывности деятельности

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.

5.15. 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 формируются 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.

5.16. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

5.17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.18. 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.

5.19. 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.

Директор



Власов С.Е.

29 февраля 2024 г.