



ООО «Специализированный
застройщик «Кантемировская»
141076, г. Королев, Московская обл.,
ул. Калининградская, д. 12

ОКПО 7623750 ОГРН 1155018003535
ИНН 5018180402 КПП 501801001

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу

и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»

за 2024 год.

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» 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 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 141076, Московская область г. Королев ул. Калининградская д.12

Фактический адрес: 141076, Московская область г. Королев ул. Калининградская д.12

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 12.08.2015

ОГРН 1155018003535.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Реорганизации Общества не было.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

Общество стоит на учете в Межрайонная ИФНС России №2 по Московской области

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 5018180402

Код причины постановки на учет (КПП) 501801001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Кантемировская 11».

Финансирование проекта осуществляется за счет кредитных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Кантемировская 11», строительство которых осуществлялось в 2024 году:

Наименование объекта	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 5, паркинг на 397 м/м	78-003-0488-2020	-

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

1.8 Среднегодовая численность работающих за 2024 год: 1 чел. (за 2023 год – 1 чел.).

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

Антипов Антон Викторович- генеральный директор, избран на должность на основании решения №б/н от 16.01.2020 единственного участника Общества.

Главный бухгалтер - должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена, ведение бухгалтерского учета возложено на Генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета передано ПАО «ПИК СЗ» по договору №Д968911/20 от 01.07.2020г.

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:

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий дом аудита»

Место нахождения: г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2

1.15. Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16. Сведения об уставном капитале Общества:

Структура Уставного капитала Общества (тыс. руб.):

Наименование участника	Номинальная стоимость доли,	Размер доли в уставном капитале, в процентах
ООО «Пик Северо-Запад»	209 716	100

Залог доли, Залогодержатель: "Газпромбанк" (АО), ИНН 7744001497

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 № 8 от «29» декабря 2023 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2024 г.

Учетная политика призвана:

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 2024 года в Учетную политику изменения не вносились.

Основные положения

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

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 относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. 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).

Затраты на приобретение, создание ОС менее 100 тыс. руб. признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением незначительных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Стоимость приобретенных для застройки земельных участков списывается на стоимость затрат по строительству на момент отражения в кадастровом учете изменения назначения его использования.

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 земельными участками на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются в силу существенной вероятности действий условий договора в течении не более года.

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 апартamentов в жилой площади и апартamentов 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, апартamentы, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартamentы, 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.

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 вексям 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-делоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

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

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ. После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Сооружения, в том числе:	1 421	1 658	1 895
первоначальная стоимость	2 387	2 387	2 387
накопленная амортизация	(966)	(729)	(492)
ИПА, в том числе:	188	74	73
первоначальная стоимость	465	218	77
накопленная амортизация	(277)	(144)	(4)
ИТОГО	1 609	1 732	1 968

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Арендные обязательства	50	15	15
Убытки прошлых лет	35 879	1 478	96 789
Оценочные обязательства и резервы	18 645	8 694	18
Резервы сомнительных долгов	-	21	21
Плановые расходы ИДП	-	19 844	-
ИТОГО	54 574	30 052	96 843

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Готовая продукция и товары для перепродажи	459 915	582 280	807 285
Незавершенное производство, в том числе:	4 422 953	3 721 715	6 338 721
Затраты на проектирование и строительство	2 492 619	1 130 648	3 408 454
НДС по затратам на проектирование и строительство	227 099	95 757	558 838
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 703 235	2 258 402	2 371 429
Недвижимость для строительства	-	236 908	-
ИТОГО	4 882 868	4 303 995	7 146 006

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС предъявленный по строительным затратам	10 635	15 234	50 976
НДС при строительстве основных средств	-	47 378	-
ИТОГО	10 635	62 612	50 976

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022

Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	24	43	2
Покупатели и заказчики, краткосрочная	17 045	26 381	29 130
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	-	(106)	(106)
Налоги и сборы	3 191	52 278	635
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5	7	7
Прочие дебиторы, краткосрочная	118 396	120 014	108 643
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	1 644	3 710	73 464
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	60 953	36 953	-
ИТОГО	201 258	239 279	211 775

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 106 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения (строка 1240) Займы выданные	Срок погашения	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО (Договор № б/н от 16.01.2023)	14.01.2026	1 866 678	2 432 348	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО (Договор № б/н от 20.07.2021)	05.04.2029	200 000	200 000	200 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО (Договор № б/н от 31.03.2022)	31.03.2023	-	-	310 000
ПИК-ИННОВАЦИИ ООО (Договор № б/н от 27.02.2019) с	29.03.2025	180 000	180 000	180 000
ПИК-РЕСУРС ООО (Договор № б/н от 27.02.2019)	30.03.2025	70 200	70 200	70 200
ИТОГО		2 136 878	2 882 548	760 200

Сроки погашения займов приходятся на 2025-2029 годы, ставки от 2 до 10% годовых, договорами предусмотрено досрочное истребование займодавцем, поэтому выданные займы классифицированы как краткосрочные.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Депозитные счета	139 000	22 000	2 580 000
Расчетные счета	1 795	2 739	25 410
ИТОГО	140 795	24 739	2 605 410

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	4 903	-	-
Право использования программы для ЭВМ	-	25	26
ИТОГО	4 903	25	26

Капитал

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ООО «Пик Северо-Запад»	209 716	209 716	209 716
Итого:	209 716	209 716	209 716

На 31.12.2024 уставный капитал оплачен полностью.

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	209 716	209 716	209 716
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	2 638 777	2 523 654	(117 794)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	2 523 654	(117 794)	(284 815)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	115 123	2 641 448	167 021
ИТОГО	2 848 493	2 733 370	91 922

Долгосрочные обязательства

В бухгалтерской отчетности за 2024 год были скорректированы данные за 2023 г. по кредитному соглашению с банком АО «ГПБ» № 236/20-Р от 14.10.2020 г.

Данные корректировки отражены в таблице:

Наименование показателя	Показатель 2023 г. до корректировки	Показатель 2023 г. после корректировки
Стр.1410	0	2 031 843

Стр.14101	0	2 031 843
Стр.1510	2 132 893	101 050
Стр. 15101 Краткосрочные кредиты	2 031 843	0

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

Заемные средства (строка 1510)	Дата погашения	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные займы (ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ, Договор № б/н от 19.03.2020)	30.06.2025	-	-	664
Долгосрочные кредиты (Банк ГПБ АО по договору № 236/20-Р от 14.10.2020)	31.03.2026	2 992 595	2 031 843	1 303 511
Проценты по долгосрочным займам (ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ, договор № б/н от 19.03.2020 ставка 2 %)	30.06.2025	-	-	31 471
ИТОГО		2 992 595	2 031 843	1 335 647

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Проценты по обязательствам	4	-	-
Основные средства	47	15	15
Прочие расходы	116 791	47 862	23 926
ИТОГО	116 842	47 877	23 941

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

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты по аренде (счет 76.07)	185	73	70
ИТОГО	185	73	70

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1510)	Дата погашения	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Краткосрочные займы (ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ, Договор № б/н от 19.03.2020)	30.06.2025	166	67 089	-

Краткосрочные кредиты (Банк ГПБ АО по договору № 236/20-Р от 14.10.2020)	31.03.2026	-	-	-
Проценты по краткосрочным займам (ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ, договор № б/н от 19.03.2020 ставка 2 %)	30.06.2025	19 283	33 962	-
ИТОГО		19 449	101 050	

Кредитные средства по кредитному соглашению № 236/20-Р от 14.10.2020 Банк ГПБ АО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Кантемировская 11», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11.

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	137 775	33 784	110 399
Расчеты с покупателями и заказчиками	10 192	27 940	42 998
Налоги и сборы	2 593	538 809	13 462
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	12	48
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	121 120	617 277	7 992
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	157 461	157 493	9 041 844
Расчеты по выплате доходов	-	-	31 980
ИТОГО	429 154	1 375 316	9 248 723

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждениям	37	26	70
Оценочные обязательства по страховым взносам	11	8	21
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 132 226	1 112 765	172 812
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	-	99 217	-
Резервы предстоящих расходов прочие (Судебные разбирательства)	74 528	43 437	-
ИТОГО	1 206 802	1 255 453	172 903

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.6 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2024 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	2024 год	2023 год
Доходы от реализации жилых помещений	90 058	3 916 163
Доходы от реализации нежилых помещений	13 361	432 945
Доходы от реализации кладовых помещений	27 027	101 808
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	3 527	9 493
Доходы от реализации гаражей	61 383	77 808
ИТОГО	195 356	4 538 217

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

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	(33 999)	(102 597)
Себестоимость нежилых помещений	(4 610)	(77 682)
Себестоимость кладовых помещений	(14 991)	(43 467)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(2 939)	(7 911)
Себестоимость гаражей	(75 635)	(105 446)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(9 141)	(1 002 072)
ИТОГО	(141 315)	(1 339 175)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Аудиторские услуги	(107)	(120)
Аренда офисных площадей	(151)	(167)
Заработная плата	(450)	(467)
Страховые взносы	(136)	(141)
Резервы по отпускам	(49)	(51)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 292)	(1 363)
Амортизация ОС	(237)	(237)
Прочие расходы	(89)	(58)
ИТОГО	(2 511)	(2 604)

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

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению, в том числе:	86 016	110 537
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	79 721	98 881
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	6 295	11 656
Проценты к уплате, в том числе:	(15)	(13)
Процентные расходы	(15)	(13)
Прочие доходы, в том числе:	90 610	417
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	417
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	90 525	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	11	-
Излишки материальных ценностей, выявленные при инвентаризации или в других случаях	37	-
Реализация земельных участков	37	-
Прочие расходы, в том числе:	(68 575)	(45 522)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(125)	(27)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(2 282)	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(771)	-
Расходы на услуги банков	(61)	(66)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(13 438)	(807)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(31 091)	(43 437)
НДС по списанной кредиторской задолженности	(160)	-
Судебные издержки	(20 215)	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(392)	(533)
Прочие расходы	(40)	(652)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	159 567		
Арендные обязательства	125	25	ОНА
Расходы будущих периодов	(70)	(14)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	31 105	6 221	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(107)	(21)	ОНА
Плановые расходы ИДП	(99 217)	(19 843)	ОНА
Убытки прошлых лет	136 198	27 240	ОНА
Проценты по обязательствам	(13)	(3)	ОНО
Основные средства	(114)	(23)	ОНО
Прочие расходы	(227 855)	(45 571)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		-	

Пересчет по ставке 25%		10 915	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(23 368)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(44 443)	

Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2024 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2024 году Общество не осуществлял неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2024 г.

По состоянию на 31 декабря 2024 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Антипов Антон Викторович.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
<p>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);</p>	<p><u>2024 год:</u></p> <p>Заработная плата- 477 тыс. руб.</p> <p>Страховые взносы- 143 тыс.руб.</p> <p><u>2023 год:</u></p> <p>Заработная плата- 548 тыс. руб.</p> <p>Страховые взносы- 166 тыс.руб.</p>
<p>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);</p> <p>- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;</p>	<p>Не начислялись и не выплачивались.</p>

- иные долгосрочные вознаграждения).	
--------------------------------------	--

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2024 г. (тыс. руб.)

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) 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 2024 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	Бенефициар отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ПИК СЕВЕРО-ЗАПАД ООО / 100%		-	-	-	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	13 379	16 917	-	4 736	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО по приобретению объектов недвижимости по ДКП	171 346	284 264	-	112 917	безналичные/ краткосрочная
5.2	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	482 408	369 491	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.3	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	84 144	2 543	-	19 449	безналичные/ краткосрочная
5.4	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	64 084	590 507	2 145 278	-	безналичные/ краткосрочная
5.5	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с комиссионером (агентом, поверенным)	-	-	-	7 816	безналичные/ краткосрочная
5.6	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	82 081	206 275	-	127 372	безналичные/ краткосрочная
5.7	ПИК-ИННОВАЦИИ ООО предоставленные займы	11 250	-	251 299	-	безналичные/ краткосрочная
5.8	ПИК-КОМФОРТ ПРОФИ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	14 299	17 718	-	4 304	безналичные/ краткосрочная
5.9	ПИК-РЕСУРС ООО предоставленные займы	4 387	-	98 023	-	безналичные/ краткосрочная
5.10	ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	17 044	6 169	-	1 035	безналичные/ краткосрочная
5.11	ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 467 125	1 525 555	1 668 757	-	безналичные/ краткосрочная

5.12	ПИК-УК ООО с покупателями на поставку внеоборотных активов	-	-	1 233	-	безналичные/ краткосрочная
------	--	---	---	-------	---	-------------------------------

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

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

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ПИК СЕВЕРО-ЗАПАД ООО / 100%					безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	11 424	6 928		1 198	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	608 847	495 929	608 847	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	80 237	149 152	-	101 050	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	2 573 243	435 801	2 671 701	-	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с комиссионером (агентом, поверенным)	-	-	-	7 816	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с комиссионером (агентом, поверенным) по ОИДП	-	-	-	172	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	82 581	22 912	-	3 177	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками прочие	-	-	-	32	безналичные/ краткосрочная
5.2	ПИК-ИННОВАЦИИ ООО предоставленные займы	11 250	-	240 049	-	безналичные/ краткосрочная
5.3	ПИК-РЕСУРС ООО предоставленные займы	4 388	-	93 635	-	безналичные/ краткосрочная
5.4	ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	65 606	47 550	-	11 910	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	3 145 292	3 227 045	1 727 187	-	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-УК ООО с покупателями на поставку внеоборотных активов	-	-	1 233	-	безналичные/ краткосрочная
5.5	СЗ ПИК-РЕГИОН АО с покупателями и заказчиками за работы, услуги	-	-	14 749	-	безналичные/ краткосрочная

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

5.5. 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 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Залог прав на денежные средства по кредитному договору	646	953	24 934
Залог земельных участков, находящихся в собственности	1 880 464 600	1 943 252	1 943 252

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

Наименование	2024 г.	2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	3 110 102	362 775

5.6. Судебные разбирательства Общества.

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 74 (семьдесят четыре) судебных дела на общую сумму 74 528 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.7. 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. Санкт-Петербург.

5.8. Контролируемые сделки

В 2024 г. не было сделок, признаваемых контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.9. Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.10. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 29.11.2022 г.

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

5.11. 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.

5.12. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2025 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.13. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем. Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

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

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

5.14. 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.

5.15. Исправление ошибок

Общество не исправляло в 2024 г. существенные ошибки.

5.16. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.17. 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 2024 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.

5.18. 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

4 марта 2025 г.



А. В. Антипов