



ООО

**«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»**

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,  
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам  
Акционерного общества  
«Специализированный застройщик  
«Красноказарменная 15»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15», по состоянию на «31» декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Важные обстоятельства**

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.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

### **Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица

продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого

лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Парфенова Наталия Анатольевна действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от «09» января 2024 года №6,

руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение,  
ОРНЗ 21706057798

«18» марта 2024 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 28.01.2003 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1037739259623

Местонахождение: 111024, г. Москва, ул. Душинская, д. 7, стр. 1, эт/ч каб 1/113

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

|  |   |                            |
|--|---|----------------------------|
|  |   | Коды                       |
| Форма по ОКУД  |   | 0710001                    |
| Дата (число, месяц, год)   |   | 31   12   2023             |
| Организация  | <b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"</b> | по ОКПО 00346282           |
| Идентификационный номер налогоплательщика  |   | ИНН 7722002722             |
| Вид экономической деятельности   | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>                | по ОКВЭД 2 71.12.2         |
| Организационно-правовая форма / форма собственности  | <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>                   | по ОКОПФ / ОКФС 12267   16 |
| Единица измерения:   | в тыс. рублей   | по ОКЕИ 384                |
| Местонахождение (адрес)<br><b>111024, Москва г, ул Душинская, д. 7, стр. 1, ЭТ/Ч КАБ 1/113</b>   |   |                            |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ                 |   |                            |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора<br><b>ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»</b> |   |                            |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора   |   | ИНН 7714176877             |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора  |   | ОГРН/ОГРНИП 1027739541664  |

| Пояснения | Наименование показателя                    | Код   | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                               |       |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>              |       |                       |                       |                       |
| 3.1       | Нематериальные активы                      | 1110  | -                     | -                     | -                     |
|           | Результаты исследований и разработок       | 1120  | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы            | 1130  | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы              | 1140  | -                     | -                     | -                     |
| 3.2       | Основные средства                          | 1150  | 6 925                 | 10 921                | 10 743                |
|           | в том числе:                               |       |                       |                       |                       |
|           | Строительство объектов основных средств    | 11501 | 6 516                 | 10 701                | 10 701                |
|           | Другие виды основных средств               | 11502 | 409                   | 220                   | 42                    |
| 3.3       | Доходные вложения в материальные ценности  | 1160  | -                     | -                     | -                     |
| 3.4       | Финансовые вложения                        | 1170  | 3 055 552             | 1 550 000             | -                     |
|           | в том числе:                               |       |                       |                       |                       |
|           | Предоставленные займы                      | 11701 | 3 055 552             | 1 550 000             | -                     |
| 3.5       | Отложенные налоговые активы                | 1180  | 26 414                | 22 696                | 73 407                |
|           | в том числе:                               |       |                       |                       |                       |
|           | ОНА по оценочным обязательствам и резервам | 11801 | -                     | 1                     | 7                     |
|           | ОНА по резервам по сомнительным долгам     | 11802 | 5                     | 4                     | 53                    |
|           | ОНА по расходам будущих периодов           | 11803 | -                     | -                     | 7 224                 |
|           | ОНА по прочим расходам                     | 11804 | 26 320                | 22 646                | 15 286                |
|           | ОНА по убыткам прошлых лет                 | 11805 | -                     | -                     | 50 837                |
|           | ОНА по арендным обязательствам             | 11806 | 89                    | 45                    | -                     |
| 3.6       | Прочие внеоборотные активы                 | 1190  | -                     | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу I                         | 1100  | 3 088 891             | 1 583 617             | 84 150                |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                |       |                       |                       |                       |

|      |  |       |            |            |           |
|------|--|-------|------------|------------|-----------|
| 3.7  | Запасы   | 1210  | 3 819 800  | 5 816 454  | 3 753 295 |
|      | в том числе:   |       |            |            |           |
|      | Незавершенное производство                                 | 12101 | 3 402 032  | 5 038 278  | 3 753 295 |
|      | Готовая продукция и товары для перепродажи                 | 12102 | 417 768    | 778 176    | -         |
| 3.8  | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220  | -          | -          | 312       |
|      | в том числе:   |       |            |            |           |
|      | НДС по приобретенным услугам                               | 12201 | -          | -          | 312       |
| 3.9  | Дебиторская задолженность                                  | 1230  | 1 012 635  | 694 415    | 374 643   |
|      | в том числе:   |       |            |            |           |
|      | Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная       | 12301 | 38         | 42         | 430       |
|      | Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная        | 12302 | 482        | 32         | 32        |
|      | Расчеты по налогам и сборам                                | 12303 | 6 731      | 479        | 9 901     |
|      | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению           | 12304 | -          | 53         | 63        |
|      | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная  | 12305 | 1 005 335  | 693 760    | 364 168   |
|      | Расчеты с персоналом по оплате труда                       | 12306 | 49         | 49         | 49        |
| 3.10 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240  | 2 500 000  | 2 500 000  | 2 500 000 |
|      | в том числе:   |       |            |            |           |
|      | Предоставленные займы                                      | 12401 | 2 500 000  | 2 500 000  | 2 500 000 |
| 3.11 | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250  | 57 360     | 888 776    | 19 171    |
|      | в том числе:   |       |            |            |           |
|      | Денежные средства на расчетных счетах                      | 12501 | 57 360     | 888 776    | 19 171    |
| 3.12 | Прочие оборотные активы                                    | 1260  | 13         | 15         | 10        |
|      | в том числе:   |       |            |            |           |
|      | НДС по авансам полученным                                  | 12601 | -          | -          | 4         |
|      | Расходы будущих периодов                                   | 12602 | 13         | 15         | 6         |
|      | Итого по разделу II  | 1200  | 7 389 808  | 9 899 660  | 6 647 432 |
|      | <b>БАЛАНС</b>  | 1600  | 10 478 699 | 11 483 277 | 6 731 582 |

7

| Пояснения | Наименование показателя  | Код   | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. | На 31 декабря<br>2021 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |       |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |       |                          |                          |                          |
| 3.14      | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310  | 22                       | 22                       | 22                       |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Обыкновенные акции   | 13101 | 22                       | 22                       | 22                       |
| 3.13      | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320  | (1 585)                  | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 1340  | -                        | -                        | -                        |
| 3.15      | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350  | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал  | 1360  | 324                      | 324                      | 324                      |
| 3.13      | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370  | 4 508 190                | 1 105 805                | (52 477)                 |
|           | Итого по разделу III   | 1300  | 4 506 951                | 1 106 151                | (52 131)                 |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
| 3.16      | Заемные средства   | 1410  | 2 672 954                | 7 235 008                | 5 753 281                |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты   | 14101 | 2 530 185                | 7 099 792                | 5 676 852                |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам                                      | 14102 | 142 769                  | 135 216                  | 76 429                   |
| 3.17      | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420  | 30 912                   | 32 746                   | 22 780                   |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           |  | 14201 | 89                       | 44                       | -                        |
|           | ОНО по прочим расходам   | 14202 | 30 823                   | 32 702                   | 22 780                   |
|           | Оценочные обязательства  | 1430  | -                        | -                        | -                        |
| 3.18      | Прочие обязательства   | 1450  | 409                      | 214                      | -                        |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Расчеты по аренде (ФСБУ 25)  | 14501 | 409                      | 214                      | -                        |
|           | Итого по разделу IV  | 1400  | 2 704 275                | 7 267 969                | 5 776 061                |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
| 3.19      | Заемные средства   | 1510  | 280 788                  | 52 274                   | 162 516                  |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Краткосрочные займы  | 15101 | 220 186                  | 1 412                    | 121 205                  |
|           | Проценты по краткосрочным займам                                       | 15102 | 60 602                   | 50 862                   | 41 311                   |
| 3.20      | Кредиторская задолженность   | 1520  | 1 749 167                | 2 665 412                | 845 099                  |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                  | 15201 | 70 278                   | 35 551                   | 10 875                   |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                   | 15202 | 51 741                   | 49 727                   | 39                       |
|           | Расчеты по налогам и сборам  | 15203 | 625 195                  | 218 653                  | -                        |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                       | 15204 | 5                        | 4                        | -                        |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                             | 15205 | 513 044                  | 905 941                  | 834 186                  |
|           | Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная    | 15206 | 488 904                  | 1 454 536                | -                        |
|           | Доходы будущих периодов  | 1530  | -                        | -                        | -                        |
| 3.21      | Оценочные обязательства  | 1540  | 1 237 518                | 391 472                  | 37                       |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам                  | 15401 | 25                       | 6                        | 37                       |
|           | Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание                | 15402 | 1 237 493                | 391 466                  | -                        |
|           | Прочие обязательства   | 1550  | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V   | 1500  | 3 267 473                | 3 109 158                | 1 007 652                |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | 1700  | 10 478 699               | 11 483 277               | 6 731 582                |

Руководитель \_\_\_\_\_ **Николаев Юрий Викторович**

(подпись) (информация о проверке подписи)

4 марта 2024 г.





**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

|   |   |                          |                   |           |             |
|---|---|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
|   |   | Форма по ОКУД            | <b>Коды</b>       |           |             |
|   |   | Дата (число, месяц, год) | <b>0710002</b>    |           |             |
|   |   |                          | <b>31</b>         | <b>12</b> | <b>2023</b> |
| Организация   | <b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК<br/>"КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"</b> | по ОКПО                  | <b>00346282</b>   |           |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |   | ИНН                      | <b>7722002722</b> |           |             |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>                    | по ОКВЭД 2               | <b>71.12.2</b>    |           |             |
| Организационно-правовая форма / форма собственности |   |                          | <b>12267</b>      | <b>16</b> |             |
| Непубличные акционерные общества                    | <b>/ Частная собственность</b>  | по ОКОПФ / ОКФС          |                   |           |             |
| Единица измерения:                                  | <b>в тыс. рублей</b>  | по ОКЕИ                  | <b>384</b>        |           |             |

| Пояснения | Наименование показателя                            | Код   | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| 4.1       | Выручка  | 2110  | 5 193 386                   | 1 864 517                   |
| 4.2       | Себестоимость продаж                               | 2120  | (1 218 044)                 | (737 380)                   |
|           | Валовая прибыль (убыток)                           | 2100  | 3 975 342                   | 1 127 137                   |
| 4.3       | Коммерческие расходы                               | 2210  | -                           | -                           |
| 4.4       | Управленческие расходы                             | 2220  | (1 992)                     | (2 012)                     |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                         | 2200  | 3 973 350                   | 1 125 125                   |
| 4.5       | Доходы от участия в других организациях            | 2310  | -                           | -                           |
| 4.5       | Проценты к получению                               | 2320  | 360 625                     | 346 960                     |
| 4.5       | Проценты к уплате                                  | 2330  | (52 435)                    | (22 009)                    |
| 4.5       | Прочие доходы                                      | 2340  | 7 293                       | 15                          |
|           | в том числе:                                       |       |                             |                             |
|           | Доходы в виде списанной кредиторской задолженности | 23401 | 82                          | 15                          |
|           | Прочие внереализационные доходы                    | 23402 | 7 211                       | -                           |
| 4.5       | Прочие расходы                                     | 2350  | (35 860)                    | (2 013)                     |
|           | в том числе:                                       |       |                             |                             |
|           | -Расходы на услуги банков                          | 23501 | (58)                        | (44)                        |
|           | Штрафы, пени, неустойки к уплате                   | 23502 | (16)                        | (148)                       |
|           | Прочие внереализационные расходы                   | 23503 | (35 784)                    | (1 822)                     |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения                | 2300  | 4 252 973                   | 1 448 078                   |
| 4.6       | Налог на прибыль                                   | 2410  | (850 588)                   | (289 790)                   |
|           | в том числе:                                       |       |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                           | 2411  | (856 140)                   | (229 112)                   |
|           | отложенный налог на прибыль                        | 2412  | 5 552                       | (60 678)                    |
|           | Прочее   | 2460  | -                           | (6)                         |
|           | Чистая прибыль (убыток)                            | 2400  | 3 402 385                   | 1 158 282                   |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>2022 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода   | 2510 | -                              | -                              |
|           | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                   | 2520 | -                              | -                              |
|           | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | -                              | -                              |
|           | Совокупный финансовый результат периода   | 2500 | 3 402 385                      | 1 158 282                      |
|           | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию  | 2900 | 156                            | 53                             |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                              | -                              |



Руководитель

(подпись)

Николаев Юрий  
Викторович

(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710004    |    |      |
| 31         | 12 | 2023 |
| 00346282   |    |      |
| 7722002722 |    |      |
| 71.12.2    |    |      |
| 12267      | 16 |      |
| 384        |    |      |

**1. Движение капитала**

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого     |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г.                     | 3100 | 22               | -   | -                  | 324               | (52 477)                                     | (52 131)  |
| <u>За 2022 г.</u>   |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 | -                | -   | -                  | -                 | 1 158 282                                    | 1 158 282 |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| чистая прибыль  | 3211 | X                | X   | X                  | X                 | 1 158 282                                    | 1 158 282 |
| переоценка имущества  | 3212 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3213 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3214 | -                | -   | -                  | X                 | X  | -         |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3215 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X         |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| убыток  | 3221 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| переоценка имущества  | 3222 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3224 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение количества акций                                 | 3225 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| реорганизация юридического лица                             | 3226 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| дивиденды   | 3227 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |

| Наименование показателя  | Код  | Уставный капитал | Собственные акции,<br>выкупленные у<br>акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная<br>прибыль<br>(непокрытый убыток) | Итого     |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Изменение добавочного капитала                                 | 3230 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X         |
| Изменение резервного капитала                                  | 3240 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г.                        | 3200 | 22               | -   | -                  | 324               | 1 105 805  | 1 106 151 |
| <u>За 2023 г.</u>  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| Увеличение капитала - всего:                                   | 3310 | -                | -   | -                  | -                 | 3 402 385  | 3 402 385 |
| в том числе:   |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| чистая прибыль   | 3311 | X                | X   | X                  | X                 | 3 402 385  | 3 402 385 |
| переоценка имущества   | 3312 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| доходы, относящиеся непосредственно на<br>увеличение капитала  | 3313 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| дополнительный выпуск акций                                    | 3314 | -                | -   | -                  | X                 | X  | -         |
| увеличение номинальной стоимости акций                         | 3315 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X         |
| реорганизация юридического лица                                | 3316 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| Уменьшение капитала - всего:                                   | 3320 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| в том числе:   |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| убыток   | 3321 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| переоценка имущества   | 3322 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| расходы, относящиеся непосредственно<br>на уменьшение капитала | 3323 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение номинальной стоимости<br>акций                      | 3324 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| уменьшение количества акций                                    | 3325 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -         |
| реорганизация юридического лица                                | 3326 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| дивиденды  | 3327 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -         |
| Изменение добавочного капитала                                 | 3330 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X         |
| Изменение резервного капитала                                  | 3340 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X         |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г.                        | 3300 | 22               | (1 585)   | -                  | 324               | 4 508 190  | 4 506 951 |

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

| Наименование показателя                                  | Код  | На 31 декабря 2021 г. | Изменения капитала за 2022 г.   |                       | На 31 декабря 2022 г. |
|--|------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|  |      |                       | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов |                       |
| <b>Капитал - всего</b>                                   |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок   | 3400 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| корректировка в связи с:<br>изменением учетной политики  | 3410 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                                      | 3420 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                                      | 3500 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| <b>в том числе:</b>                                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| <b>нераспределенная прибыль (непокрытый<br/>убыток):</b> |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок   | 3401 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| корректировка в связи с:<br>изменением учетной политики  | 3411 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                                      | 3421 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                                      | 3501 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| <b>по другим статьям капитала</b>                        |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок   | 3402 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| корректировка в связи с:<br>изменением учетной политики  | 3412 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                                      | 3422 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                                      | 3502 | -                     | -                               | -                     | -                     |

**3. Чистые активы**

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 4 506 951             | 1 106 151             | (52 131)              |



Руководитель Николаев Юрий Викторович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

44

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

|   |   |                          |            |    |      |
|---|---|--------------------------|------------|----|------|
|   |   | Дата (число, месяц, год) | Коды       |    |      |
|   |   | Форма по ОКУД            | 0710005    |    |      |
|   |   | по ОКПО                  | 31         | 12 | 2023 |
| Организация   | <b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"</b> | ИНН                      | 00346282   |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |   | по ОКВЭД 2               | 7722002722 |    |      |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>                | по ОКФС                  | 71.12.2    |    |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>                   | по ОКЕИ                  | 12267      | 16 |      |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей   |                          | 384        |    |      |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4110 | 1 679 185                   | 1 398 233                   |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | 1 587 401                   | 1 364 108                   |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей  | 4112 | -                           | -                           |
| от перепродажи финансовых вложений  | 4113 | -                           | -                           |
| приходный поток НДС в составе поступлений   | 4114 | 75 917                      | 8 450                       |
| прочие поступления  | 4119 | 15 867                      | 25 675                      |
| Платежи - всего   | 4120 | (2 434 090)                 | (4 298 749)                 |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги   | 4121 | (181 266)                   | (482 583)                   |
| в связи с оплатой труда работников  | 4122 | (401)                       | (271)                       |
| процентов по долговым обязательствам  | 4123 | -                           | -                           |
| налога на прибыль организаций   | 4124 | (467 350)                   | -                           |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей  | 4125 | (108 717)                   | (17 770)                    |
| расходный поток НДС в составе выплат  | 4126 | (28 204)                    | (59 154)                    |
| вознаграждение заказчика  | 4127 | (39 225)                    | (55 349)                    |
| финансирование строительства ИДП  | 4128 | (1 601 003)                 | (3 679 293)                 |
| прочие платежи  | 4129 | (7 924)                     | (4 329)                     |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций   | 4100 | (754 905)                   | (2 900 516)                 |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4210 | 398 448                     | -                           |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)   | 4211 | -                           | -                           |
| от продажи акций других организаций (долей участия)   | 4212 | -                           | -                           |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 4213 | 398 448                     | -                           |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | -                           | -                           |
| прочие поступления  | 4219 | -                           | -                           |
| Платежи - всего   | 4220 | (1 905 025)                 | (1 550 295)                 |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221 | -                           | -                           |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)  | 4222 | (1 025)                     | (295)                       |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (1 904 000)                 | (1 550 000)                 |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива   | 4224 | -                           | -                           |

|  |      |             |             |
|--|------|-------------|-------------|
| прочие платежи                                     | 4229 | -           | -           |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (1 506 577) | (1 550 295) |



| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>2022 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>   |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4310 | 1 466 543                      | 5 444 646                      |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов   | 4311 | 1 466 543                      | 5 444 646                      |
| денежных вкладов собственников (участников)   | 4312 | -                              | -                              |
| от выпуска акций, увеличения долей участия  | 4313 | -                              | -                              |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.   | 4314 | -                              | -                              |
| прочие поступления  | 4319 | -                              | -                              |
| Платежи - всего   | 4320 | (36 477)                       | (124 219)                      |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | -                              | -                              |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)                         | 4322 | -                              | -                              |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                         | 4323 | (36 477)                       | (124 219)                      |
| прочие платежи  | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций  | 4300 | 1 430 066                      | 5 320 427                      |
| <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>   | 4400 | (831 416)                      | 869 616                        |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>                                       | 4450 | 888 776                        | 19 171                         |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>  | 4500 | 57 360                         | 888 776                        |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю  | 4490 | -                              | -                              |

Руководитель



(подпись)

Николаев Юрий Викторович

(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15" за 2023**  
**год**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"

**1.2 Сокращенное наименование:**

АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15" далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 111024, Москва г, ул Душинская, д. 7, стр. 1, ЭТ/Ч КАБ 1/113  
Адрес для переписки: 111024, Москва г, ул Душинская, д. 7, стр. 1, ЭТ/Ч КАБ 1/113

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:**

23.09.0019 ОГРН 1037739259623

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

Отсутствует

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе:**

ИНН 7722002722 КПП 772201001

**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. Москва, Красноказарменная 15.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Красноказарменная, 15», расположенный по строительному адресу: г. Москва, Красноказарменная 15.

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Красноказарменная, 15», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

| Объект строительства   | Разрешение на строительство           | Разрешение на ввод в эксплуатацию |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|
| г. Москва, Красноказарменная 15, Этап 3, ДОО на 110 мест                                   | № 77-148000-019847-2021 от 17.11.2021 | 30.09.2024                        |
| г. Москва, Красноказарменная 15, Этап 2, корп. 2 с подземным паркингом                     | № 77-148000-019633-2021 от 25.06.2021 | 30.09.2024                        |
| г. Москва, Красноказарменная 15, Этап 1.2, корп. 1.2, сек. 1.3, 1.4, с подземным паркингом | № 77-148000-018948-2020 от 17.06.2020 | № 77-04-011414-2023 от 17.05.2023 |
| г. Москва, Красноказарменная 15, Этап 1.1, корп. 1.1, сек. 1.1, 1.2, с подземным паркингом | № 77-148000-018948-2020 от 17.06.2020 | № 77-04-011414-2023 от 17.05.2023 |

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

### **1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:**

1 чел.

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

Николаев Юрий Викторович - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 13.09.2019, приказ о вступлении в должность от 16.09.2019, лист записи в ЕГРЮЛ за № 6197748996912 от 23.09.0019, трудовой договор заключен 23.09.2019 сроком на 3 (три) года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 13.09.2022 продлены полномочия Николаев Юрий Викторович, трудовой договор заключен 16.09.2022 сроком на 3 (три) года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. С 01 июля 2020 года ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской и налоговой отчетности осуществляет ПАО «ПИК СЗ» по договору №Д968946/20 от 01.07.2020 года.

### **1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):**

отсутствуют

### **1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

отсутствуют

### **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: ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг"

Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7 ОГРН 1027739541664  
ИНН 7714176877, КПП 772201001

### **1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:**

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

### **1.16 Информация об Уставном капитале:**

Уставный капитал Общества составляет 21 811 (Двадцать одна тысяча восемьсот одиннадцать рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

| Период       | Наименование участника       | Номинальная стоимость доли, в рублях | Размер доли в уставном капитале, в процентах |
|--------------|------------------------------|--------------------------------------|--|
| 2 023 год    | ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО         | 21 664                               | 99,326                                       |
| 2 023 год    | Физ.лица Хлебозавод N 12 ЗАО | 142                                  | 0,651  |
| 2 023 год    | Собственные акции            | 5                                    | 0,0229                                       |
| <b>ИТОГО</b> |                              | <b>21 811</b>                        | <b>100</b>                                   |

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 21 811

Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества и ее дочерних и зависимых организаций: 1 руб.

Реестродержатель акций Общества: АО ВТБ Регистратор. Сайт [www.vtbreg.ru](http://www.vtbreg.ru)

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 от 30.12.2022. Учетная политика действует начиная с 01.01.2023.

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 № 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.

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 хозяйственными операциями Общества.

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

Объекты учета отсутствуют.

### Основные положения

#### Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

## Учет запасов

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

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

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

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

## Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

### Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;

- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;

- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);

- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;

- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;

- доходы от реализации прочих товаров;

- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;

- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;

- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).



Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

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

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 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 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».

## 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.

### Прочее

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему балансу составляет не менее 5 процентов.

### 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 (строка 1150)                   | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| <b>Другие виды основных средств, в том числе:</b> | -             | 9             | -             |
| первоначальная стоимость                          | -             | 319           | -             |
| накопленная амортизация                           | -             | (310)         | -             |
| <b>ППА, в том числе:</b>                          | <b>409</b>    | <b>210</b>    | <b>42</b>     |
| первоначальная стоимость                          | 809           | 400           | 320           |
| накопленная амортизация                           | (400)         | (190)         | (278)         |
| Строительство объектов основных средств           | 6 516         | 10 701        | 10 701        |
| <b>ИТОГО</b>                                      | <b>6 925</b>  | <b>10 921</b> | <b>10 743</b> |

#### Движение Основных средств за отчетный период

| Основные средства (движение)                          | Поступило | Выбыло | Переоценка | Убыток от обесценения |
|---|-----------|--------|------------|-----------------------|
| Другие виды основных средств                          | (9)       | -      | -          | -                     |
| Другие виды основных средств первоначальная стоимость | -         | 320    | -          | -                     |
| Другие виды основных средств накопленная амортизация  | (9)       | (320)  | -          | -                     |
| ППА   | 199       | -      | -          | -                     |
| ППА первоначальная стоимость                          | 409       | -      | -          | -                     |
| ППА накопленная амортизация                           | (210)     | -      | -          | -                     |

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

| Арендодатель                                   | Договор   | Срок договора | Адрес арендуемого объекта       | Кадастровый номер | Площадь | Кадастровая стоимость |
|--|---|---------------|---------------------------------|-------------------|---------|-----------------------|
| Департамент городского имущества города Москвы | г. Москва, Красноказарменная 15; Договор №М-04-055076 от 30.01.2020-по аренде за землю по ИДП | 22.05.2026    | г. Москва, Красноказарменная 15 | 77:04:0001005:1   | 28 666  | 2 243 710             |
| Департамент городского имущества города Москвы | г. Москва, Красноказарменная 15; Договор №М-04-055279 от 27.03.2020-по аренде за землю по ИДП | 20.02.2069    | г. Москва, Красноказарменная 15 | 77:04:0001005:44  | 1 283   | 64 986                |

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

Объекты учета отсутствуют.

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

| Финансовые вложения (строка 1240) | На 31.12.2023    | На 31.12.2022    | На 31.12.2021 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Займы                             | 3 055 552        | 1 550 000        | -             |
| <b>ИТОГО</b>                      | <b>3 055 552</b> | <b>1 550 000</b> | -             |

Движение долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

| Долгосрочные финансовые вложения (движение) | Поступило        | Выбыло | Изменение резерва |
|---|------------------|--------|-------------------|
| Займы                                       | 1 505 552        | -      | -                 |
| <b>ИТОГО</b>                                | <b>1 505 552</b> | -      | -                 |

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

| Отложенные налоговые активы (строка 1180) | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Арендные обязательства                    | 89            | 45            | -             |
| Расходы будущих периодов                  | -             | -             | 7 224         |
| Оценочные обязательства и резервы         | 5             | 1             | 7             |
| Резервы сомнительных долгов               | -             | 4             | 53            |
| Убытки прошлых лет                        | -             | -             | 50 837        |
| Прочие расходы                            | 26 320        | 22 646        | 15 286        |
| <b>ИТОГО</b>                              | <b>26 414</b> | <b>22 696</b> | <b>73 407</b> |

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

**Оборотные активы**

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

| Запасы (строка 1210)                       | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Готовая продукция и товары для перепродажи | 417 768       | 778 176       | -             |
| Незавершенное производство, в том числе:   | 3 402 032     | 5 038 278     | 3 753 295     |

|   |                  |                  |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Затраты на проектирование и строительство                     | 1 122 351        | 2 534 312        | 2 644 584        |
| НДС по затратам на проектирование и строительство             | 152 895          | 346 821          | 282 006          |
| Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством | 2 126 786        | 2 157 145        | 826 447          |
| <b>ИТОГО</b>  | <b>3 819 800</b> | <b>5 816 454</b> | <b>3 753 295</b> |

### Движение Запасов за отчетный период

| Движение Запасов  | Поступило        | Выбыло            |
|---|------------------|-------------------|
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности                |                  | 8                 |
| Готовая продукция и товары для перепродажи                    | 3 309 500        | 3 669 908         |
| Затраты на проектирование и строительство                     | 2 419 187        | 3 831 148         |
| НДС по затратам на проектирование и строительство             | 299 515          | 493 441           |
| Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством | 3 345 697        | 3 376 056         |
| <b>ИТОГО</b>  | <b>9 373 907</b> | <b>11 370 561</b> |

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

| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220) | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| НДС по приобретенным услугам  | -             | -             | 312           |
| НДС предъявленный по строительным затратам                              | -             | -             | -             |
| <b>ИТОГО</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>312</b>    |

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

| Дебиторская задолженность (строка 1230)              | На 31.12.2023    | На 31.12.2022  | На 31.12.2021  |
|--|------------------|----------------|----------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная | 38               | 42             | 430            |
| Покупатели и заказчики, краткосрочная                | 482              | 49             | 298            |
| Резерв по сомнительным долгам (покупатели)           | -                | (17)           | (266)          |
| Налоги и сборы                                       | 6 731            | 479            | 9 901          |
| Расчеты с персоналом по оплате труда                 | 49               | 49             | 49             |
| Прочие дебиторы, краткосрочная                       | 1 005 335        | 693 760        | 364 168        |
| Социальное страхование и обеспечение                 | -                | 53             | 63             |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>1 012 635</b> | <b>694 415</b> | <b>374 643</b> |

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                        | 17            | 266           | 1 204         |
| Признание  | -             | -             | (88)          |
| Списание   | 34            | 249           | 850           |
| Остаток на конец периода                         | -             | 17            | 266           |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | -             | 53            | 63            |

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 34 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

| Финансовые вложения (строка 1240) | На 31.12.2023    | На 31.12.2022    | На 31.12.2021    |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Займы                             | 2 500 000        | 2 500 000        | 2 500 000        |
| <b>ИТОГО</b>                      | <b>2 500 000</b> | <b>2 500 000</b> | <b>2 500 000</b> |

Движение краткосрочных финансовых вложений за отчетный период отсутствует.

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

| Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250) | На 31.12.2023 | На 31.12.2022  | На 31.12.2021 |
|--|---------------|----------------|---------------|
| Расчетные счета  | 57 360        | 888 776        | 19 171        |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>57 360</b> | <b>888 776</b> | <b>19 171</b> |

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

| Прочие оборотные активы (строка 1260) | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Право использования программы для ЭВМ | 13            | 15            | 10            |
| <b>ИТОГО</b>                          | <b>13</b>     | <b>15</b>     | <b>10</b>     |

**Капитал**

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

| Показатель   | На 31.12.2023    | На 31.12.2022    | На 31.12.2021   |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| Уставный капитал   | 22               | 22               | 22              |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров                | (1 585)          | -                | -               |
| Резервный капитал  | 324              | 324              | 324             |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе: | 4 508 190        | 1 105 805        | (52 477)        |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>4 506 951</b> | <b>1 106 151</b> | <b>(52 131)</b> |

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

| Участники / акционеры | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>ИТОГО</b>          | <b>22</b>     | <b>22</b>     | <b>22</b>     |

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

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

Объекты учета отсутствуют.

#### Долгосрочные обязательства

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

| Заемные средства (строка 1410)    | На 31.12.2023    | На 31.12.2022    | На 31.12.2021    |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Долгосрочные кредиты              | 2 530 185        | 7 099 792        | 5 676 852        |
| Проценты по долгосрочным кредитам | 142 769          | 135 216          | 76 429           |
| <b>ИТОГО</b>                      | <b>2 672 954</b> | <b>7 235 008</b> | <b>5 753 281</b> |

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5203 от 29.03.2021 г. с Банк БАНК ВТБ (ПАО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Красноказарменная, 15» по адресу: г. Москва, Красноказарменная 15.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 5203 от 29.03.2021 г. с Банком 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 218 813 тыс.руб.

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

| Отложенные налоговые обязательства (строка 1420) | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Проценты по обязательствам                       | 8             | 2             | -             |
| Основные средства                                | 81            | 42            | -             |
| Прочие расходы                                   | 30 823        | 32 702        | 22 780        |
| <b>ИТОГО</b>                                     | <b>30 912</b> | <b>32 746</b> | <b>22 780</b> |

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

| Прочие обязательства (строка 1450) | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Расчеты по аренде (счет 76.07)     | 409           | 214           | -             |
| <b>ИТОГО</b>                       | <b>409</b>    | <b>214</b>    | <b>-</b>      |

#### Краткосрочные обязательства

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

| Заемные средства (строка 1510)   | На 31.12.2023  | На 31.12.2022 | На 31.12.2021  |
|----------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Краткосрочные займы              | 220 186        | 1 412         | 121 205        |
| Проценты по краткосрочным займам | 60 602         | 50 862        | 41 311         |
| <b>ИТОГО</b>                     | <b>280 788</b> | <b>52 274</b> | <b>162 516</b> |



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

| Кредиторская задолженность (строка 1520)             | На 31.12.2023    | На 31.12.2022    | На 31.12.2021  |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                | 70 278           | 35 551           | 10 875         |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                 | 51 741           | 49 727           | 39             |
| Налоги и сборы                                       | 625 195          | 218 653          | -              |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению     | 5                | 4                | -              |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами           | 513 044          | 905 941          | 834 186        |
| Расчеты по договорам участия в долевом строительстве | 488 904          | 1 454 536        | -              |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>1 749 167</b> | <b>2 665 412</b> | <b>845 099</b> |

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

| Оценочные обязательства (строка 1540)                   | На 31.12.2023    | На 31.12.2022  | На 31.12.2021 |
|---|------------------|----------------|---------------|
| Оценочные обязательства по вознаграждениям              | 19               | 6              | 37            |
| Оценочные обязательства по страховым взносам            | 6                | -              | -             |
| Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание | 1 237 493        | 391 466        | -             |
| <b>ИТОГО</b>  | <b>1 237 518</b> | <b>391 472</b> | <b>37</b>     |

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

## 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

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

| Выручка                                 | 2023 год  | Доля в общем объеме % | 2022 год  | Доля в общем объеме % |
|---|-----------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| Доходы от реализации жилых помещений    | 4 593 686 | 88,45                 | 1 776 117 | 95,26                 |
| Доходы от реализации кладовых помещений | 70 206    | 1,35                  | 14 419    | 0,77                  |
| Доходы от реализации нежилых помещений  | 342 913   | 6,60                  | 13 932    | 0,75                  |

|  |                  |            |                  |            |
|--|------------------|------------|------------------|------------|
| Доходы от реализации объектов инфраструктуры | 400              | 0,01       |                  |            |
| Реализация прочих работ и услуг              | 186 181          | 3,59       | 60 049           | 3,22       |
| <b>ИТОГО</b>                                 | <b>5 193 386</b> | <b>100</b> | <b>1 864 517</b> | <b>100</b> |

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

| Себестоимость продаж                                 | 2023 год           | 2022 год         |
|--|--------------------|------------------|
| Себестоимость жилых помещений                        | (87 137)           | -                |
| Себестоимость нежилых помещений                      | (65 597)           | -                |
| Себестоимость кладовых помещений                     | (18 762)           | -                |
| Себестоимость объектов инфраструктуры                | (237)              | -                |
| Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП | (1 012 937)        | (737 310)        |
| Себестоимость прочих работ и услуг                   | (33 374)           | (69)             |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>(1 218 044)</b> | <b>(737 380)</b> |

#### 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                                    | 2023 год       | 2022 год       |
|---|----------------|----------------|
| Амортизация ОС  | (9)            | (32)           |
| Аренда машин и оборудования                               | (2)            | -              |
| Аренда офисных площадей                                   | (317)          | (311)          |
| Аудиторские услуги  | (100)          | (100)          |
| Бухгалтерские и финансовые услуги                         | (1 262)        | (1 284)        |
| Заработная плата-АУП                                      | (180)          | (180)          |
| Резервы по отпускам-АУП                                   | (19)           | (19)           |
| Страхование от несчастных случаев                         | -              | (1)            |
| Страховые взносы-АУП                                      | (54)           | (54)           |
| Налог на имущество  | (2)            | (6)            |
| Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий | (17)           | (18)           |
| Списание стоимости программного обеспечения               | (19)           | -              |
| Прочее  | (11)           | (17)           |
| <b>ИТОГО</b>  | <b>(1 992)</b> | <b>(2 012)</b> |

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

| Элементы затрат                 | 2023 год         | 2022 год       |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Материальные затраты            | 8                | -              |
| Себестоимость проданных товаров | 201 687          | -              |
| Расходы на оплату труда         | 180              | 194            |
| Отчисления на социальные нужды  | 54               | 59             |
| Амортизация                     | 220              | 222            |
| Прочие расходы                  | 1 017 887        | 798 917        |
| <b>ИТОГО</b>                    | <b>1 220 036</b> | <b>739 392</b> |

#### 4.5. Расшифровка стр. 2310-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

| Прочие доходы и расходы   | 2023 год        | 2022 год        |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Проценты к получению, в том числе:</b>   | <b>360 625</b>  | <b>346 960</b>  |
| Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа                            | 324 736         | 322 070         |
| Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам                             | 20 919          | -               |
| Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке        | 14 970          | 24 890          |
| <b>Проценты к уплате, в том числе:</b>  | <b>(52 435)</b> | <b>(22 009)</b> |
| Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам                             | (52 426)        | (21 984)        |
| Процентные расходы  | (9)             | (25)            |
| <b>Прочие доходы, в том числе:</b>  | <b>7 293</b>    | <b>15</b>       |
| Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости  | 7 211           | -               |
| Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности | 82              | 15              |
| <b>Прочие расходы, в том числе:</b>   | <b>(35 859)</b> | <b>(2 013)</b>  |
| Штрафы, пени, неустойки к уплате  | (16)            | (148)           |
| Расходы на услуги банков  | (58)            | (44)            |
| Прочие внереализационные доходы (расходы)   | (35 784)        | (1 822)         |

#### 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<br>Сумма | 20% от базы      | Вид<br>ОНО/ОНА/ПН<br>О/ЛНА |
|--|---------------------------|------------------|----------------------------|
| <b>Прибыль до налогообложения</b>              | <b>4 252 973</b>          |                  |                            |
| Арендные обязательства                         | 223                       | 45               | ОНА                        |
| Оценочные обязательства и резервы              | 19                        | 4                | ОНА                        |
| Резервы сомнительных долгов                    | (17)                      | (3)              | ОНА                        |
| Прочие расходы                                 | 18 367                    | 3 673            | ОНА                        |
| Проценты по обязательствам                     | (29)                      | (6)              | ОНО                        |
| Основные средства                              | (199)                     | (40)             | ОНО                        |
| Прочие расходы                                 | 9 395                     | 1 879            | ОНО                        |
| <b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>    |                           | <b>(856 140)</b> |                            |
| <b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b> |                           | <b>5 552</b>     |                            |

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

#### 4.7. Базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

| Наименование  | 2023 год  | 2022 год  |
|---|-----------|-----------|
| Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400) | 3 402 385 | 1 158 282 |
| Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук              | 21 811    | 21 811    |
| Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей                    | 156       | 53        |

## **5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности**

### **5.1. Операции в иностранной валюте**

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

### **5.2. Неденежные операции**

В 2023 году Общество не осуществлял неденежные операции.

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

По состоянию на 31.12.2023 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Николаев Юрий Викторович

Совета директоров Общества:

Председатель - Митровка Яна Владимировна

Члены Совета директоров:

Васильева Нина Михайловна

Стрункин Владимир Иванович

Литовская Станислава Олеговна

Алешин Анатолий Андреевич

Комитета по аудиту/отдел внутреннего аудита не создается

Ревизионная комиссия Общества:

Члены ревизионной комиссии;

Сигачева Наталья Ивановна

Молчанова Елена Александровна

Леонова Любовь Анатольевна

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 | 234 тыс. руб., в т.ч НДФЛ – 23 тыс. руб., страховые взносы – 54 тыс. руб. |
|--|---|

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <p>долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (вносы) 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>- иные долгосрочные вознаграждения).</p> | не выплачивались и не начислялись |
|---|-----------------------------------|

#### 5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2023 г.

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<br>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     | <b>Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</b>  |                            |                     |  |                           |                            |
| 2     | <b>Участники / акционеры, доля участия</b>   |                            |                     |  |                           |                            |
|       | ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО / 99,326%   |                            |                     |  |                           | безналичные/ краткосрочная |
|       | Физ.лица Хлебозавод N 12 ЗАО / 0,651%  |                            |                     |  |                           | безналичные/ краткосрочная |
|       | Собственные акции/ 0,023%  |                            |                     |  |                           | безналичные/ краткосрочная |
| 3     | <b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b> |                            |                     |  |                           |                            |
|       | Генеральный директор   | Николаев Юрий Викторович   |                     |  |                           | безналичные/ краткосрочная |
| 4     | <b>Контролируемые, зависимые организации</b>   |                            |                     |  |                           |                            |
| 5     | <b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>  |                            |                     |  |                           |                            |
|       | ГП-МСК ООО Договор №ХБ/МСК-17 от 16.09.2019  |                            |                     |  | 19                        | безналичные/ краткосрочная |
|       | ГП-МСК Договор №ХБ/МСК-17 от 16.09.2019  |                            |                     |  | 18 344                    | безналичные/ краткосрочная |
|       | ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ Договор № б/н от 19.02.2020   | 298 630                    |                     | 3 447 869  |                           | безналичные/ краткосрочная |

|   |           |           |           |        |                               |
|---|-----------|-----------|-----------|--------|-------------------------------|
| ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ<br>Договор № б/н от 21.07.2022         | 1 930 106 | 398 448   | 3 088 283 |        | безналичные/<br>краткосрочная |
| ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ<br>Договор № Д1563059/22 от 26.07.2022 | 146 683   | 159 221   |           | 17 976 | безналичные/<br>краткосрочная |
| ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ<br>Договор № б/н от 20.05.2021         |           |           | 17 930    |        | безналичные/<br>краткосрочная |
| ПИК-ИНДУСТРИЯ<br>АО Договор № Э-П/И 407 от 01.12.2020   |           | 5 999     | 6 041     |        | безналичные/<br>краткосрочная |
| ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ<br>ООО Договор №ХЗ-0110 от 25.10.2019    | 47 070    | 44 659    |           | 3 910  | безналичные/<br>краткосрочная |
| ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ<br>ООО Договор №ХЗ-0110 от 25.10.2019    | 3 089 747 | 2 883 245 | 2 086 653 |        | безналичные/<br>краткосрочная |
| ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ<br>ООО Договор №ХЗ-0110 от 25.10.2019    | 400       |           | 650       |        | безналичные/<br>краткосрочная |

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

| Наименование | 2023 г. | 2022 г. |
|--------------|---------|---------|
| Начислено    | 0       | 0       |
| Выплачено    | 0       | 0       |

#### 5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Красноказарменная, 15» по адресу: г. Москва, Красноказарменная, 15 на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы:

Объекты учета отсутствуют.

Дата начала строительства: 01.07.2020

Дата окончания строительства: 16.09.2024

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

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

#### Счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

| Наименование   | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
| ВТБ (ПАО) БАНК | 1 246 909     | 1 122 043     | 1 122 043     |

|  |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Договор №СОГ-IGR21/MSHD/6747 от 24.09.2021 |           |           |           |
| Соглашение о выдаче гарантии               | 1 246 909 | 1 122 043 | 1 122 043 |

**Счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»**

| Наименование   | На 31.12.2023 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>ВТБ (ПАО) БАНК</b>                                      |               |               |               |
| Договор № 5203 от 29.03.2021 Кредитное соглашение          | 29 200 000    | 9 200 000     | 9 200 000     |
| Поручительство/ ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО                         | 9 200 000     | 9 200 000     | 9 200 000     |
| Поручительство/ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО                          | 9 100 000     | 0             | 0             |
| Послед. Залог 50,0298 % акций АО «СЗ Красноказарменная 15» | 10 900 000    | 0             | 0             |

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

| Наименование                                    | 2023 г.   | 2022 г.   |
|---|-----------|-----------|
| Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам | 2 631 301 | 6 747 543 |

**5.8. Судебные разбирательства Общества**

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

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

**5.9. Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

**5.10. Контролируемые сделки**

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

**5.11. Государственная помощь**

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

**5.12. Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 14.12.2023 г.

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

### 5.13. Система внутреннего контроля

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

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

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

### 5.14. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2024 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

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.

### 5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15" 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 приведут 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.

## **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

### Рыночный риск:

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

### Инфляционный риск:

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

### Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом 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.

## **5.17. Исправление ошибок**

Обществом не выявлено в 2023 г. существенных ошибок.

## **5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

### 5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

### 5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

**Генеральный директор**  
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"

04.03.2024



Николаев Юрий Викторович

Пронумеровано, прошито,

сделано печатью 42 лист а

Генеральный директор

ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.