



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**

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «МПЖБ-18»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МПЖБ-18», состоящей из 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 общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МПЖБ-18» 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.

### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на раздел 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023г., в котором указано, что аудируемое лицо (понесло чистый убыток в сумме 373 160 тыс. руб. за 2023 год и по состоянию на «31» декабря 2023 года, размер чистых активов ниже величины уставного капитала на 1 038 076 тыс. руб. Вместе с тем, общая сумма активов превышает обязательства Общества на 4 024 047 тыс. руб.). Как отмечается в разделе 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.15, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на раздел 5.14 «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г., в котором указано «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 лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.



Лукашик Петр Степанович, действующий от имени аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2024 г. № 5

руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение, ОРНЗ 22006129746

«29» марта 2024 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МПЖБ-18»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 20.02.2019 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1197746131076

Местонахождение: 107143, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Метрогородок, ул. Николая Химушина, д.2/7 стр.21

**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.

	Форма по ОКУД	Коды	
		0710001	
	Дата (число, месяц, год)	31	12 2023
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МПЖБ-18"</b>	по ОКПО	36227771	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9718130027	
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес) <b>107143, Москва г, ВН.ТЕР.Г.МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОГРУГ МЕТРОГОРОДОК, Николая Химушина ул, дом 2/7, строение 21</b>			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг"**

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>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2.	Основные средства	1150	2 597 231	3 171 188	3 684 188
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	2 597 231	3 171 188	3 684 188
	Строительство объектов основных средств	11502	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	45 806	10 237	11 028
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 643 037	3 181 425	3 695 216
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	11 893 160	8 524 192	689 231
	в том числе:				
	Материалы	12101	46 007	120 351	100 416
	Товары	12102	363	363	1 498
	Готовая продукция	12103	18 925	61 902	94 265
	Основное производство	12104	-	29 833	24 319
	Незавершенное производство	12105	11 827 865	8 311 743	468 733
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	5 669 723	5 618 380	406 565
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	121 947	138 588	56 210
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	41 232	22 659	7 366
	Расчеты по налогам и сборам	12303	20 609	15 588	511
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	9	1 327	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	2
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	5 485 926	5 440 218	342 477
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 069 597	-	-

	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	1 069 597	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12402	-	-	-
	Депозитные счета	12403	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	25 329	124 309	110 090
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	-	22
	Расчетные счета	12502	25 329	139	110 067
	Депозит		-	124 170	-
3.12	Прочие оборотные активы	1260	229	348	529
	Итого по разделу II	1200	18 658 043	14 267 229	1 206 415
	<b>БАЛАНС</b>	1600	21 301 080	17 448 653	4 901 631

7

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5 062 123	5 062 123	5 062 123
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	30 347	30 347	30 347
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 068 423)	(695 263)	(453 271)
	Итого по разделу III	1300	4 024 047	4 397 208	4 639 200
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	14 320 220	10 961 859	-
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 296	1 342	377
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	14 326 517	10 963 201	377
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.19	Заемные средства	1510	1 772 830	635 523	70 489
3.20	Кредиторская задолженность	1520	1 176 868	1 429 401	162 994
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	10 846	101 730	21 435
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	5 395	117 990	65 418
	Расчеты по налогам и сборам	15203	17 704	34 347	50 013
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1	15 401	9 911
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1 386	20 625	16 068
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	7	20
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	1 141 537	1 139 302	128
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	819	23 321	28 572
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 950 516	2 088 244	262 055
	<b>БАЛАНС</b>	1700	21 301 080	17 448 653	4 901 631



Балашов Олег Иванович  
(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.



## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
		<b>36227771</b>		
		<b>9718130027</b>		
		<b>71.12.2</b>		
		<b>12300</b>	<b>16</b>	
		<b>384</b>		

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МПЖБ-18"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	644 550	1 659 470
4.2	Себестоимость продаж	2120	(796 358)	(1 698 900)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(151 808)	(39 430)
4.3	Коммерческие расходы	2210	(40 289)	(111 794)
4.4	Управленческие расходы	2220	(174 395)	(89 396)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(366 492)	(240 620)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	30 122	2 085
4.5	Проценты к уплате	2330	(14 535)	(11 814)
4.5	Прочие доходы	2340	49 660	14 939
4.5	Прочие расходы	2350	(107 566)	(19 117)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(408 811)	(254 527)
	Налог на прибыль	2410	35 651	12 541
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	5 026	14 298
	отложенный налог на прибыль	2412	30 625	(1 757)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(373 160)	(241 986)



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

Форма по ОКУД	Коды		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
по ОКПО	0710004		
по ОКПО	36227771		
ИНН	9718130027		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МПЖБ-18"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

**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	5 062 123	-	30 347	-	(453 271)	4 639 200
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	-	-

11

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(241 992)	(241 992)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(241 992)	(241 992)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	5 062 123	-	30 347	-	(695 263)	4 397 208
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на 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	-	-	-	-	(373 160)	(373 160)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(373 160)	(373 160)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости 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	5 062 123	-	30 347	-	(1 068 423)	4 024 047

## 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	4 639 200	(241 992)	-	4 397 208
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	4 639 200	(241 992)	-	4 397 208
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(453 271)	(241 992)	-	(695 263)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(453 271)	(241 992)	-	(695 263)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
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	4 024 047	4 397 208	4 639 200



Руководитель

(подпись)

**Балашов Олег Иванович**

(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

11

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МПЖБ-18"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	36227771		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	9718130027		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	679 580	3 738 417
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	676 241	2 016 923
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	3 339	1 721 494
Платежи - всего	4120	(3 108 531)	(9 553 752)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 072 517)	(7 249 193)
в связи с оплатой труда работников	4122	(297 803)	(402 767)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС	4125	(60 427)	(106 996)
Платежи по налогу на имущество	4126	(56 007)	(67 148)
Налог на прибыль	4127	-	(750)
Налог на транспорт	4128	-	(22)
прочие платежи	4129	(1 621 777)	(1 726 876)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 428 951)	(5 815 335)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	45 221
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	-	45 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	221
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 069 597)	(45 000)
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	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 069 597)	(45 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 069 597)	221

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 460 638	11 304 879
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 460 638	11 304 879
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	(61 069)	(5 475 546)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(51 747)	(5 475 546)
прочие платежи	4329	(9 322)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 399 569	5 829 333
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(98 979)	14 219
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	124 309	110 090
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	25 329	124 309
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Балашов Олег Иванович

(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ**  
**ЗАСТРОЙЩИК «МПЖБ-18» за 2023 год**

Бухгалтерская отчетность ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЗАСТРОЙЩИКА «МПЖБ-18» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МПЖБ-18» (далее по тексту «Общество»)

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО СЗ «МПЖБ-18» далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 107143, г. Москва, ВН.ТЕР.Г.МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МЕТРОГОРОДОК, УЛ НИКОЛАЯ ХИМУШИНА Д.2/7 СТР.21

Адрес для переписки: 107143, г. Москва, ВН.ТЕР.Г.МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МЕТРОГОРОДОК, УЛ НИКОЛАЯ ХИМУШИНА Д.2/7 СТР.21

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

Дата регистрации 20.02.2019 ОГРН 1197746131076

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

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

Общество состоит на учете в ИФНС России № 18 по г. Москве

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 9718130027

Код причины постановки на учет (КПП) 771801001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу г. Москва, ул. Николая Химушина, д. 2/7, стр.21.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Открытый парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, Николая Химушина, вл.2/7

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс Жилой комплекс «Открытый парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, Николая Химушина, вл.2/7, строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Николая Химушина, вл. 2/7	77-157000-020034-2022 от 14.02.2022	нет

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

23.61 Производство изделий из бетона для использования в строительстве

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 157 человек.**

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

Балашов Олег Иванович - Генеральный директор. Избран решением единственного участника от 31 июля 2023г, приказ о вступлении в должность от 01 августа 2023г, лист записи в ЕГРЮЛ за № 2237707388906 от 08 августа 2023г7, трудовой договор заключен 01 августа 2023г сроком на 3 года.

Договор на оказание бухгалтерских услуг № Д1522061/22 от 14.06.2022 с ПИК СЗ ПАО

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

Общество не имеет филиалов

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений

**1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:**

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется в 1С: Предприятие 8.3, Конфигурация «Управление производственным предприятием» с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**1.13 Сведения об Отчетности:**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

#### 1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Адрес: 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 5 062 123 376,00 (Пять миллиардов шестьдесят два миллиона сто двадцать три тысячи триста семьдесят шесть) рублей 00 копеек.

Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 15.03.2022 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	5 062 123 376	100%

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется в 1С: Предприятие 8.3, Конфигурация «Управление производственным предприятием» 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 Общества по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № б\н от «30» декабря 2022 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2023 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

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

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

## 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 (в том числе Затраты на строительство и проектирование);

- 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 43, 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 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

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

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

#### **Учет кредитов и займов**

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- начаты работы по приобретению, сооружению и 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.

### 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>Здания, в том числе:</b>	<b>1 790 882</b>	<b>2 048 312</b>	<b>2 333 427</b>
первоначальная стоимость	2 078 121	2 319 359	2 548 714
накопленная амортизация	(287 239)	(271 047)	(215 287)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>489 921</b>	<b>625 914</b>	<b>748 521</b>
первоначальная стоимость	622 129	783 049	868 713
накопленная амортизация	(132 208)	(157 135)	(120 192)

<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе</b>	<b>313 906</b>	<b>489 140</b>	<b>590 337</b>
первоначальная стоимость	627 173	915 756	922 603
накопленная амортизация	313 267	(426 616)	(332 266)
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	<b>254</b>	<b>714</b>	<b>1 461</b>
первоначальная стоимость	3 051	3 405	3 117
накопленная амортизация	(2 797)	(2 691)	(1 656)
<b>Транспортные средства, в то числе:</b>	<b>1 046</b>	<b>5 076</b>	<b>5 874</b>
первоначальная стоимость	2 270	7 702	7 702
накопленная амортизация	(1 224)	(2 626)	(1 828)
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>27</b>	<b>627</b>	<b>2 952</b>
первоначальная стоимость	43	4 877	4 876
накопленная амортизация	(16)	(4 250)	(1 924)
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	<b>1 194</b>	<b>1 405</b>	<b>1 616</b>
первоначальная стоимость	2 125	2 125	2 125
накопленная амортизация	(931)	(720)	(509)
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 597 231</b>	<b>3 171 188</b>	<b>3 684 188</b>

**Движение Основных средств за отчетный период**

<b>Основные средства (движение)</b>	<b>Поступило</b>	<b>Выбыло</b>	<b>Переоценка</b>	<b>Убыток от Обесценения</b>
<b>Здания, в том числе:</b>	-	<b>257 430</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	241 238	-	-
накопленная амортизация	-	(16 192)	-	-

<b>Сооружения, в том числе:</b>	-	<b>135 993</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	160 920	-	-
накопленная амортизация	-	(24 927)	-	-
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе</b>	-	<b>175 234</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	288 583	-	-
накопленная амортизация	-	(113 349)	-	-
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	-	<b>460</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	354	-	-
накопленная амортизация	-	(106)	-	-
<b>Транспортные средства, в том числе:</b>	-	<b>4 030</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	5 432	-	-
накопленная амортизация	-	(1 402)	-	-
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	-	<b>600</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	4 833	-	-
накопленная амортизация	-	(4 233)	-	-
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	-	<b>211</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	-	(211)	-	-
<b>ИТОГО:</b>	-	<b>573 958</b>	-	-

**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	Договор № М-03-054135 от 29.05.2019	23.05.2068	г. Москва, ул. Николая Химушина, вл. 2/7	77:03:0002006:7	181 414 кв. м	2 155 339

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

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

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Внеоборотные активы	52	-	-
Готовая продукция	2	2	2
Издержки обращения	190	-	-
Косвенные производственные расходы	990	16	-
Недостачи и потери от порчи ценностей	2	-	-
Незавершенное производство	1 611	387	29
Основные средства	(60)	154	278
Оценочные обязательства и резервы	5 996	4 673	5 714
Резервы сомнительных долгов	5 005	5 005	5 005
Убытки текущего периода	32 018	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>45 806</b>	<b>10 237</b>	<b>11 028</b>

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

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Материалы	46 007	120 351	100 416
Товары	363	363	1 498
Готовая продукция	18 925	61 902	94 265
Основное производство	-	29 833	24 319
Незавершенное производство, в том числе:	11 827 865	8 311 743	468 733
-Затраты на проектирование и строительство	6 576 975	3 536 909	468 733
-НДС по затратам на проектирование и строительство	350 617	102 932	-
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 900 273	4 671 902	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>11 893 160</b>	<b>8 524 192</b>	<b>689 231</b>

**Движение Запасов за отчетный период**

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	369 004	443 348
Товары	-	-
Основное производство	1 461 209	1 491 042
Готовая продукция и товары для перепродажи	748 768	791 745
Незавершенное производство, в том числе:	9 532 678	6 016 556
-Затраты на проектирование и строительство (наш 36 и 44.03., 44.04, 08)	3 068 827	28 761



Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	369 004	443 348
Товары	-	-
Основное производство	1 461 209	1 491 042
Готовая продукция и товары для перепродажи	748 768	791 745
Незавершенное производство, в том числе:	9 532 678	6 016 556
-НДС по затратам на проектирование и строительство	247 685	-
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 216 166	5 987 795
<b>ИТОГО:</b>	<b>12 111 659</b>	<b>8 742 691</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
По приобретенным услугам	4	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	121 947	145 829	64 914
НДС по авансам и предоплатам выданным	-	(7 241)	(8 705)
Расчеты с покупателями и заказчики	41 257	22 683	7 390
Резерв по сомнительным долгам	(24)	(24)	(24)
Налоги и сборы	20 609	15 588	511

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	9	1 327	-
Расчеты с подотчетными лицами	-	-	2
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 485 926	5 440 218	342 467
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 669 723</b>	<b>5 618 380</b>	<b>406 565</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 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	24	24	13
Признание	-	-	11
Погашение	-	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец	24	24	24

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

Финансовые вложения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Займы выданные	1 069 597	-	-
Права требования	25 000	25 000	25 000
Ценные бумаги	-	-	-
Иные финансовые вложения	-	-	-
Резервы под обесценение фин. вложениям	(25 000)	(25 000)	(25 000)
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 069 597</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период**

<b>Краткосрочные финансовые вложения (движение)</b>	<b>Поступило</b>	<b>Выбыло</b>	<b>Изменение резерва</b>
Займы выданные	1 069 597	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 069 597</b>	-	-

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный период представлены в таблице:

<b>Наименование</b>	<b>На 31.12.2023</b>	<b>На 31.12.2022</b>	<b>На 31.12.2021</b>
Остаток на начало периода	25 000	25 000	25 000
Признание	-	-	-
Погашение	-	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец периода	25 000	25 000	25 000

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

<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>	<b>На 31.12.2023</b>	<b>На 31.12.2022</b>	<b>На 31.12.2021</b>
Р/счет	25 329	139	110 067
Депозит	-	124 170	-
Касса	-	-	22
<b>ИТОГО:</b>	<b>25 329</b>	<b>124 309</b>	<b>110 090</b>

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Право использования программы для ЭВМ	229	348	529
<b>ИТОГО:</b>	<b>229</b>	<b>348</b>	<b>529</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	5 062 123	5 062 123	5 062 123
Переоценка внеоборотных активов	30 347	30 347	30 347
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(1 068 423)	(695 263)	(453 271)
<b>Итого сумма Чистых активов</b>	<b>4 024 047</b>	<b>4 397 208</b>	<b>4 639 200</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
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	5 062 123	5 062 123	5 062 123
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 062 123</b>	<b>5 062 123</b>	<b>5 062 123</b>

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью.

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

Добавочный капитал	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Добавочный капитал	30 347	30 347	30 347
<b>ИТОГО:</b>	<b>30 347</b>	<b>30 347</b>	<b>30 347</b>

На субсчете 83.01.1 «Прирост стоимости основных средств» к счету 83 «Добавочный капитал» отражены суммы НДС в размере 30 347 руб. по движимому и недвижимому имуществу, полученному от АО «МОСПРОМЖЕЛЕЗОБЕТОН» в качестве вклада в уставный капитал Общества.

#### Долгосрчные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрчные банковские кредиты	14 320 220	10 961 859	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>14 320 220</b>	<b>10 961 859</b>	<b>-</b>

Кредитные средства по кредитному договору № 0386/22 от 10.06.2022 г. с Банк ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Открытый парк» по адресу: г. Москва, ул. Николая Химушина, вл.2/7.

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 1 071 448 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
Готовая продукция	648	1 086	85
Издержки обращения	47	-	-
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	1	-	-
Незавершенное производство	231	73	26
Основные средства	182	183	266
Оценочные обязательства и резервы	5 187	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>6 296</b>	<b>1 342</b>	<b>377</b>

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

**Краткосрочные обязательства**

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

<b>Заемные средства</b>	<b>На 31.12.2023</b>	<b>На 31.12.2022</b>	<b>На 31.12.2021</b>
Краткосрочные займы	169 196	118 666	70 000
Проценты по краткосрочным займам	22 688	7 359	489
Проценты по долгосрочным займам	1 580 946	509 497	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 772 829</b>	<b>635 523</b>	<b>70 489</b>

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

<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>На 31.12.2023</b>	<b>На 31.12.2022</b>	<b>На 31.12.2021</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	11 925	121 479	34 519
НДС по оплатам и авансам	(1 079)	(19 749)	(13 083)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5 395	117 990	65 418
Расчеты по налогам и сборам	17 704	34 346	50 013
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1	15 401	9 911
Расчеты с персоналом по оплате труда	1 385	20 625	16 068
Расчеты с подотчетными лицами	-	7	20
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 141 537	1 139 302	128
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 176 868</b>	<b>1 429 401</b>	<b>162 994</b>

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

<b>Оценочные обязательства</b>	<b>На 31.12.2023 г.</b>	<b>На 31.12.2022 г.</b>	<b>На 31.12.2021 г.</b>
Резерв на оплату отпусков	819	23 321	28 572
<b>ИТОГО:</b>	<b>819</b>	<b>23 321</b>	<b>28 572</b>

#### 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду нежилых зданий;
- реализация произведенной продукции

Выручка	2023 год	2022 год
Производство изделий из бетона для использования в строительстве	593 953	1 632 237
Реализация услуг по аренде	50 597	27 233
<b>ИТОГО:</b>	<b>644 550</b>	<b>1 659 470</b>

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость прочих работ и услуг	(796 358)	(1 698 900)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(796 358)</b>	<b>(1 698 900)</b>

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

Коммерческие расходы	2023 год	2022 год
Производство изделий из бетона для использования в строительстве	(34 959)	(109 788)
Реализация услуг по аренде	(5 330)	(2 006)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(40 289)</b>	<b>(111 794)</b>

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Амортизация прочих основных средств	78 135	9 343
Аренда земельных участков	18 251	2 643
Материалы для обслуживания оргтехники (картриджи, тонеры и т.п.)	190	1 919
Налог на имущество	31 026	14 659
Бухгалтерские и финансовые услуги	4 500	2 463
Основная зарплата административно хозяйственного персонала	22 031	40 706
Страховые взносы	4 546	7 801
Обновление, техническая поддержка программного обеспечения и баз данных	639	1 871
Прочие	93 212	7 991
<b>Итого</b>	<b>(174 395)</b>	<b>(89 396)</b>

**Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:**

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	1 058	3 868
Себестоимость проданных товаров	796 358	1 697 763
Расходы на оплату труда	36 710	48 538
Отчисления на социальные	8 107	9 970
Амортизация	89 177	18 402
Прочие расходы	79 632	121 549
<b>Итого затраты по обычным видам деятельности</b>	<b>1 011 042</b>	<b>1 900 090</b>

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



Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>30 122</b>	<b>2 085</b>
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	3 329	1 864
Проценты по договорам займа	26 793	221
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(14 535)</b>	<b>(11 814)</b>
Проценты к уплате по операционным кредитам	-	(3 567)
Проценты к уплате по займам	(14 535)	(8 247)
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>49 660</b>	<b>14 939</b>
Реализация основных средств и нематериальных активов	32 907	3 380
Реализация прочего имущества	10 995	6 163
Прочие внереализационные доходы	4 473	-
Прочие	1 285	5 396
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(107 566)</b>	<b>(19 117)</b>
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	(15 143)	(5 124)
Расходы, связанные с реализацией основных средств	(89 197)	-
Расходы, связанные с выбытием ОС	-	(4 517)
Расходы на услуги банков	(467)	(4 906)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(2 455)	(405)
Прибыль и убыток прошлых лет	(41)	(2 945)
Прочие расходы	(263)	(1 220)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(42 319)</b>	<b>(13 907)</b>

#### 4.1. 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 Суммы	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>(408 811)</b>		
Внеоборотные активы	62	52	ОНА
Издержки обращения	228	190	ОНА
Косвенные производственные расходы	1 168	973	ОНА
Недостачи и потери от порчи ценностей	4	3	ОНА
Незавершенное производство	1 469	1 224	ОНА
Основные средства	(257)	(214)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	1 588	1 323	ОНА
Убыток текущего периода	38 422	32 027	ОНА
Готовая продукция	526	438	ОНО
Издержки обращения	(56)	(47)	ОНО
Курсовые разницы по расчетам у.е.	(1)		ОНО
Незавершенное производство	(190)	(158)	ОНО
Основные средства	2	2	ОНО
Оценочные обязательства и резервы	(6 226)	(5 188)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>	-	5 026	-
<b>Отложенный налог на</b>	-	<b>(30 625)</b>	-

прибыль (стр. 2412)			
---------------------	--	--	--

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

**Прочие пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности**

**5.1. Операции в иностранной валюте**

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

**5.2. Неденежные операции**

В 2023 году Общество не осуществлял неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Балашов Олег Иванович

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	200 тыс. руб. НДФЛ 26 тыс. руб. Страховые взносы 60 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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

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

Бенефициарным владельцем является лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <https://pik-group.ru/about/share-capital/information-disclosure/affiliated-person>

– «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» доля участия 100%				5 062 123	безналичные/долгосрочная
	полученные займы	51 747	98 170	-	46 707	безналичные/долгосрочная
	займы выданные	1 096 390	-	1 096 390		
	прочие, перевод долга	-	-	5 439 964	-	безналичные/долгосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	479 090	375 639	-	2 569	безналичные/краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПАО «ПИК СЗ»					
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	32 871	33 044	-	2 358	безналичные/краткосрочная
	с поставщиками прочие	6 555	5 400	-	1 800	безналичные/краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					

	нет					
5	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьи доли/акциями Общество не владеет напрямую)					
5.1	ООО «ПИК-УК» по вознаграждению за услуги	36 246	32 271	-	1 229	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	6 308 314	6 079 943	4 900 273	-	безналичные/ краткосрочная

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

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

#### 5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Открытый парк» по адресу: г. Москва, ул. Николая Химушина, вл. 2/7 на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы :

- Земельный участок , кадастровый номер 77:05:0005006:4947
- Земельный участок , кадастровый номер 77:05:0005006:4948

Дата начала строительства: февраль 2022г

Дата окончания строительства: август 2029г

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

Общество не получало от третьих лиц и не предоставляло третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога, поручительства.

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

### **5.8. Судебные разбирательства Общества**

Судебные разбирательства отсутствуют. Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

### **5.9. Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

### **5.10. Контролируемые сделки**

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

### **5.11. Государственная помощь**

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

### **5.12. Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2023г. проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2-ИН от 19.12.2023 г. Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

### **5.13. Система внутреннего контроля**

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

- санкционирование совершения хозяйственных операций;

Проверка наличия и правильности заполнения первичной документации;

- проведение сверок с контрагентами;

- проведение активов и обязательств;

- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;

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

- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

#### **5.14. События после отчетной даты**

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 сбоев в ее работе.

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

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

#### **5.15. Допущение непрерывности деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность ООО СЗ «МПЖБ-18» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 373 160 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2023 г. размер чистых активов ниже величины уставного капитала на 1 038 076 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, общая сумма активов превышает обязательства Общества на 4 024 047 тыс. руб.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Открытый парк» по адресу: г. Москва, ул. Николая Химушина, вл. 2/7. Продолжительность застройки комплекса – 7 (семь) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2024 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Получение убытка ожидается также в 2024 году. В 2025 году в связи со сдачей и вводом в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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, будет незначительно усугублять финансовое положение Общества, так как:

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращение 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;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-2024 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

#### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

##### **Рыночный риск:**

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

##### **Инфляционный риск:**

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

##### **Кредитный риск:**



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

Риск ликвидности:

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

**5.17. Исправление ошибок**

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

**5.19. Информация об экологической деятельности**

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

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

**5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию**

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

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

Генеральный директор  
ООО СЗ «МПЖБ-18»



Балашов О.И.

«01» марта 2024 года

00

Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 50 лист 08  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.