

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Предоставляется участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТИРОН»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2024 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН» (ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН») (ОГРН 1167746411799), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 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, а 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006022883



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»
(ООО «МДА»),
ОГРН 1027700000580
115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 12006058285

«22» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды
Форма по ОКУД		0710001
Дата (число, месяц, год)		31 12 2023
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	по ОКПО 30254330
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7709490911
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384
Местонахождение (адрес) 111024, Москва г, Душинская ул, дом 7, строение 1, ОФИС ЭТ/ПОМ 4/420		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО «МДА»		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7701266587
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700000580

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1.	Основные средства	1150	12 611	67 008	97 304
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	11 905	31 862	61 456
	Машины и оборудование	11502	155	371	726
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	509	741	1 015
	Прочие основные средства	11504	42	52	125
	Незавершенное строительство	11505	-	33 982	33 982
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.1	Отложенные налоговые активы	1180	320 974	56 181	56 375
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	333 585	123 189	153 679
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	24 026 765	29 229 375	37 288 015
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	2 558	10 374	41 741
	Затраты на строительство и проектирование	12102	23 818 451	23 921 913	33 790 395
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12103	205 680	5 297 088	3 455 802
	Товары	12104	76	76	76

4.1	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	4 929	28
	в том числе:				
	НДС по ОИДП	12201	-	4 929	28
4.1	Дебиторская задолженность	1230	1 602 940	983 802	872 903
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	40	3 675	8 150
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	130 967	60 827	15 090
	Расчеты по налогам и сборам	12303	223 725	2	1
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	39	-	9
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	1 248 169	919 300	849 653
4.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	13 799 304	11 362 475	2 892 725
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18 247	691 159	8 216 446
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	18 247	691 158	8 216 445
	Денежные средства на спецсчетах	12502	-	1	1
	Прочие оборотные активы	1260	9 171	38 581	45 789
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12601	9 149	38 560	45 769
	Расходы будущих периодов	12602	22	21	21
	Итого по разделу II	1200	39 456 427	42 310 321	49 315 906
	БАЛАНС	1600	39 790 012	42 433 510	49 469 584

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	359 840	359 840	359 840
	в том числе:				
	Прочий капитал	13101	359 840	359 840	359 840
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2 963 469	3 871 670	4 418 393
	в том числе:				
	Переоценка внеоборотных активов	13401	2 963 469	3 871 670	4 418 393
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 270 960	775 021	3 788 455
	Итого по разделу III	1300	6 594 269	5 006 531	8 566 687
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	12 112 839	12 894 095	6 123 004
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	11 695 705	12 746 540	6 062 326
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	417 134	147 555	60 678
	Отложенные налоговые обязательства	1420	983 393	1 111 746	1 262 481
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	419	220	327
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14501	419	220	327
	Итого по разделу IV	1400	13 096 651	14 006 061	7 385 813
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	5 373 161	239 703	56 352
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	4 076 583	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	170 510	-	-
	Краткосрочные займы	15103	1 044 197	185 610	16 259
	Проценты по краткосрочным займам	15104	81 871	54 093	40 093
	Кредиторская задолженность	1520	5 543 599	17 152 554	29 979 973
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	203 879	364 217	106 937
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	54 675	389 858	449 237
	Расчеты по налогам и сборам	15203	940 511	292 419	111 016
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	27	99	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	1 349 861	692 446	1 211 190
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15206	2 811 600	15 413 395	25 334 921
	Расчеты с учредителями	15207	183 046	120	2 766 671
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	9 182 332	6 028 661	3 480 761
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	42	128	202
	Резервы ИДП	15402	126 943	100 656	84 784
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	7 966 028	5 432 674	3 395 775
	Резерв на судебные расходы	15404	865 601	495 203	-
	Налог на сверхприбыль	15405	223 718	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	20 099 092	23 420 918	33 517 086

	БАЛАНС	1700	39 790 012	42 433 510	49 469 586
--	--------	------	------------	------------	------------

Руководитель  **Власов Сергей Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.




Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	по ОКПО	30254330		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709490911		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.2	Выручка	2110	15 004 512	10 730 422
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(5 030 376)	(5 214 689)
	в том числе:		-	-
4.2	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 974 136	5 515 733
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.2	Управленческие расходы	2220	(10 269)	(13 863)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	9 963 867	5 501 870
4.2	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.2	Проценты к получению	2320	398 361	351 157
4.2	Проценты к уплате	2330	(281 077)	(71 120)
4.2	Прочие доходы	2340	513 231	137 958
4.2	Прочие расходы	2350	(7 360 434)	(5 516 300)
4.2	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 233 948	403 565
	Налог на прибыль	2410	(871 537)	(364 654)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 040 670)	(324 331)
	отложенный налог на прибыль	2412	169 133	(40 323)
	Прочее	2460	(223 719)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 138 692	38 911

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 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	2 138 692	38 911
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  **Власов Сергей Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"**

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

Форма по ОКУД	Коды 0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
по ОКПО	30254330		
ИНН	7709490911		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	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	359 840	-	4 418 393	-	3 788 454	8 566 687
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	190 865	-	38 911	229 776
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	38 911	38 911
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	190 865	X	-	190 865
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 789 932)	(3 789 932)
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	(3 789 932)	(3 789 932)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	(737 588)	-	737 588	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	359 840	-	3 871 670	-	775 021	5 006 531
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 270 908	3 270 908
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 138 693	2 138 693
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	1 132 215	1 132 215
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	-	-	(908 201)	-	(774 968)	(1 683 169)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(908 201)	X	-	(908 201)
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	(774 968)	(774 968)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	359 840	-	2 963 469	-	3 270 960	6 594 269

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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	6 594 269	5 006 531	8 566 685

Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.



14

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	ИНН	30254330		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7709490911		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 445 809	5 844 139
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 430 716	5 685 730
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	15 093	158 409
Платежи - всего	4120	(13 876 869)	(16 343 337)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 320 730)	(2 593 068)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 578)	(1 484)
процентов по долговым обязательствам	4123	(51)	(45 014)
налога на прибыль организаций	4124	(620 231)	(128 329)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(280)	(81 983)
вознаграждение заказчика	4126	(139 827)	(119 338)
финансирование строительства ИДП	4127	(10 215 115)	(12 361 747)
прочие платежи	4129	(1 579 057)	(1 012 374)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(8 431 060)	(10 499 198)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	668 816	20 333
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	48 104	20 333
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	570 419	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	50 293	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 007 248)	(8 494 875)
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	(3 007 248)	(8 494 875)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 338 432)	(8 474 542)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	11 457 164	19 414 609
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 457 164	19 414 609
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	(1 360 583)	(7 966 156)
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	(592 050)	(6 556 478)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(768 533)	(1 409 678)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10 096 581	11 448 453
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(672 911)	(7 525 287)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	691 159	8 216 446
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	18 248	691 159
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Власов Сергей Евгеньевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТИРОН»
за 2023 год

1. Информация о предприятии

1.1 *Правовая форма:* Общество с ограниченной ответственностью

1.2 *Полное фирменное наименование:*

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН»
(далее Общество)

1.3 *Сокращенное фирменное наименование:*

ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»

1.4 *Место нахождения Общества:*

Юридический адрес: 111024, г. Москва, Душинская ул., д.7, стр.1, офис эт/пом 4/420

Почтовый адрес: 111024, г. Москва, Душинская ул., д.7, стр.1, офис эт/пом 4/420

1.5 *Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):* 11677464

Дата регистрации: 22.09.2011г. Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

1.6 *Сведения об уставном капитале Общества:*

Уставный капитал Общества на 31.12.2023 г. составляет 359 840 тыс.руб. (Триста пятьдесят
девять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек

Участники общества	На начало	На конец отчетного
	отчетного периода	периода
	Размер долей	
1	2	3
ПАО «ПИК СЗ»	0,0001%	0,0001%
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	99,999%	99,999%
АО «Специализированный застройщик «ПИК-РЕГИОН»	0	0,0009%

Залог доли Залогодержатель: Банк Втб (ПАО), ИНН 7702070139

1.7 *Основные виды производственной деятельности Общества является:*

71.12.2 -Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 *Сведения о персонале*

Среднесписочная численность работников за 2023 год составила 1 человек, 2022 год - 1 человек.

1.9. Состав исполнительных и контрольных органов

В состав контрольных органов входит Генеральный директор Общества.

Единоличным исполнительным органом в период с 25.04.2016 г. по настоящее время является Генеральный директор Общества: Власов Сергей Евгеньевич

1.10. Сведения о главном бухгалтере

Главный бухгалтер отсутствует. Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской и налоговой отчетности осуществляет ПАО «Группа Компаний ПИК» на основании договора Договор № Д730433/19 от 24.04.2019г.

1.11. Дочерние и зависимые общества

В 2023 году дочерних и зависимых обществ ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» не имеет.

1.12. Аудитор ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»: ООО «МДА»

Местонахождение аудиторской компании: 115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корпус 3, помещение 2/2

ИНН: 7701266587 КПП: 772101001 ОГРН: 1027700000580

1.13. Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности - в тысячах рублей.

1.14. Расчеты в иностранной валюте Обществом не производились.

2. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

По состоянию на 31 декабря 2023 г. связанными сторонами Общества являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние:

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ПИК СЗ ПАО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
2	СЗ ПИК-Регион АО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом

3	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
4	ООО «ГП-МСК»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
5	ООО «ПИК- МЕНЕДЖМЕНТ»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
6	Власов Сергей Евгеньевич	Лицо является единоличным исполнительным органом	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

По состоянию на 31 декабря 2023 г. основным бенефициарным владельцем Общества являлся Гордеев С.Э.

2.1. Сведения об операциях со связанными сторонами.

Наименование связанной стороны, договор, вид операций	Сальдо на 01.01.2022 года		Объем операций за 2022 год		Сальдо на 31.12. 2022 года	
	Дебет	Кредит	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты	Дебет	Кредит
	ПИК СЗ ПАО	68 305	22 891	952 732	954 169	68 306
ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	3 481 900	56 352	7 079 899	2 075 185	9 385 546	955 285
ГРАДИНВЕСТ ООО	52 077	39 569	115 789	180 164	2 738	54 245
ГП-МСК ООО	3 299 822	-	8 083 597	10 292 044	1 091 375	-
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	1 630 309	13 552	20 642 286	18 615 660	3 653 804	10 421

Наименование связанной стороны, договор, вид операций	Сальдо на 01.01.2023 года		Объем операций за 2023 год		Сальдо на 31.12. 2023 года	
	Дебет	Кредит	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты	Дебет	Кредит
	ПИК СЗ ПАО	64 306	20 329	105 089	88 167	68 305
ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	9 385 546	955 285	2 179 034	1 949 291	10 313 594	1 653 590
ГРАДИНВЕСТ ООО	2 378	54 245	187 809	86 306	121 042	71 406
ГП-МСК ООО	1 091 375	-	721 089	1 995 442	-	182 978
ПИК- МЕНЕДЖМЕНТ ООО	3 653 804	10 421	20 326 502	18 615 288	5 394 147	39 550

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

Единым исполнительным органом на 31.12.2023г. является генеральный директор Власов Сергей Евгеньевич

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

<p>краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период</p>	<p>В 2023 году - 1 275 тыс. руб., в т.ч. НДФЛ – 146 тыс. руб. в 2022 году – 1 399 тыс. руб., в т.ч. НДФЛ – 159 тыс. руб.)</p>
<p>долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).</p>	<p>не выплачивались и не начислялись</p>

14 июля 2020 года произошла реорганизация Общества в форме присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Меркурий», зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, 08 сентября 2014 года, ОГРН 5147746041878, ИНН 7751524339, КПП 775101001, адрес места нахождения: 108811, г. Москва, г. Московский, ул. Московская, д. 3, эт.1 пом. 1, комната 2, офис 121.

Общая площадь земельных участков находящихся в собственности ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» на 31.12.2023 г. составила - 1 070 210 кв. м.:

Кадастровый номер участка	Площадь (кв.м.)
1	2
77:17:0120114:42488	17 776
77:17:0120114:42468	9 147
77:17:0000000:11429	13 643
77:17:0000000:11434	22 600
77:17:0110205:14777	2 720
77:17:0110205:17415	23 589
77:17:0110205:17417	77 391
77:17:0110205:17418	7 241
77:17:0110205:17419	33 307
77:17:0120114:20470	45 461
77:17:0120114:20474	333
77:17:0110205:33924	5 658
77:17:0110205:33925	112
77:17:0110205:33927	179
77:17:0110205:40054	45 024
77:17:0120114:40055	1 691
77:17:0120114:40056	1 996
77:17:0110205:40135	959
77:17:0110205:40136	257
77:17:0110205:45894	821
77:17:0110205:45895	927

77:17:0110205:45896	6 561
77:17:0110205:45897	58 046
77:17:0110205:45898	433
77:17:0110205:45899	19 215
77:17:0110205:34958	1 457
77:17:0110205:33948	23 828
77:17:0110205:1	28 200
77:17:0120114:6141	1 569
77:17:0110205:17421	61 836
77:17:0110205:17426	24 206
77:17:0110205:17425	16 776
77:17:0110205:17424	77 777
77:17:0000000:11431	65 929
77:17:0000000:11432	2 436
77:17:0000000:11433	43 074
77:17:0120114:17524	30 226
77:17:0120114:17525	4 377
77:17:0120114:6131	24 521
77:17:0120114:6134	12 518
77:17:0120114:6133	772
77:17:0120114:6124	3 877
77:17:0120114:6123	121 349
77:17:0120114:6127	20 517
77:17:0000000:13066	109 878

3. Учетная политика

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 № 12 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 существенной 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.

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 06/2020).

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

- расходы по приобретению, сооружению 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.

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

4. Основные финансовые показатели

4.1. Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу

4.1.1. Расшифровка строки 1150 «Основные средства»

Виды активов	Строка	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Здания и сооружения, первоначальная стоимость	11501	108 462	311 214	311 134
Здания и сооружения, сумма начисленной амортизации	11501	(96 557)	(279 352)	(249 678)
Машины и оборудование, первоначальная стоимость	11502	1 759	2 040	2 040
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	11502	(1 604)	(1 669)	(1 314)
Производственный и хозяйственный инвентарь, первоначальная стоимость	11503	1 711	2 084	2 084
Производственный и хозяйственный инвентарь, сумма начисленной амортизации	11503	(1 202)	(1 343)	(1 069)
Прочие ОС, первоначальная стоимость	11504	112	901	901
Прочие ОС, сумма начисленной амортизации	11504	(70)	(849)	(776)
Незавершенное строительство	11505	-	33 982	33 982
ИТОГО строка 1150 «Основные средства»	1150	12 611	67 008	97 304

Расшифровка движения основных средств

Виды активов	2023 год			2022 год		
	Поступление	выбытие	Начисление амортизации	Поступление	выбытие	Начисление амортизации
Здания и сооружения	-	(201 571)	201 571	80	-	29 674
Машины и оборудование	-	(281)	281	-	-	355
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	(373)	373	-	-	275
Прочие ОС, первоначальная стоимость	-	(789)	789	-	-	72
ИТОГО	-	(203 014)	203 014	80	-	30 376

4.1.2. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

Виды активов	Строка	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Основные средства	11801	1 763	1 922	1 801
Основные средства (земельные участки)	11801	-	1 637	1 637
Оценочные обязательства и резервы	11802	173 127	24	39
Плановые расходы ИДП	11803	25 389	20 131	16 957
Резервы сомнительных долгов	11804	10 048	10 147	23 734
Проценты по полученным кредитам	11805	110 555	22 273	12 135
Арендные обязательства	11806	92	46	72
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	1180	320 974	56 181	56 375

4.1.3. Расшифровка строки 1210 «Запасы»

Виды активов	Строка	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Незавершенное производство	12101	2 558	10 374	41 741
Затраты на строительство и проектирование, в том числе	12102	23 818 451	23 921 913	33 790 396
- затраты на проектирование и строительство	12102	11 852 560	11 602 134	18 940 820

- НДС с расходов на проектирование и строительство	12102	1 840 712	1 911 551	3 229 654
- авансы поставщикам и подрядчикам ИДП	12102	5 759 252	4 925 750	5 142 509
- стоимость земельных участков	12102	4 365 927	5 482 478	6 477 413
Готовая продукция и товары для перепродажи	12103	205 680	5 297 012	3 455 878
Товары	12104	76	76	76
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1210	24 026 765	29 229 375	37 288 091

В ООО «Специализированный застройщик «Тирон» заключены договоры на выполнение функций Технического заказчика с ПАО «Группа Компаний ПИК» Договор №01-2015 от 10.09.2015 года, ООО «ГП-МСК» Договор б/н от 15.08.2018 года и ООО «ПИК-Менеджмент» №Д914283/20 от 28.04.2020 года на осуществление действий, необходимых для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, с нежилыми помещениями, подземным паркингом и общеплощадочными инженерными сетями, возводимыми на земельных участках по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.№22/1 по которым Общество выступает в качестве **Застройщика**.

Согласно условиям договоров Технические заказчики ежемесячно в срок до 13-го числа месяца, следующего за отчетным (отчетным месяцем является календарный месяц), направляет Обществу Отчет об оказанных услугах (выполненных работах) в отчетном месяце для утверждения и отражения в бухгалтерском учете ООО «Специализированный застройщик «Тирон» произведенных расходов.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство объекта Общество привлекает участников долевого строительства и заемные средства, в том числе Кредитные средства по кредитному соглашению №5337 от 03.08.2021 г. с Банк ВТБ (ПАО).

На погашение задолженности по кредитному соглашению Общество использует 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 результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Запасы»

4.1.4. Расшифровка строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Вид активов	Строка	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
НДС по приобретенным услугам (работам)	1220	-	-	-
НДС по нежилым помещениям	1220	-	-	3
НДС по гаражам	1220	-	-	3
НДС предъявленный к вычету по ИДП	1220	-	4 929	22
НДС при строительстве основных средств	1220	-	-	-
ИТОГО строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»	1220	-	4 929	28

4.1.5. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	Строка	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Авансы выданные	12301	40	3 685	8 150

Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	130 967	60 816	15 090
Расчеты по налогам и сборам	12303	223 725	2	1
Расчеты по социальному страхованию	12304	39	-	9
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т.ч	12305	1 248 169	919 300	849 653
- проценты по предоставленным займам	12305	1 146 501	812 268	624 818
- по государственной пошлине	12305	507	7 573	6 779
- по, претензиям, предъявленным контрагентам	12305	-	-	18 255
- с разными дебиторами и кредиторами	12305	101 161	99 459	199 801
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1230	1 602 940	983 802	872 903

Примечание: дебиторская задолженность по уплаченным авансам (предварительной оплате) в бухгалтерском балансе при формировании показателей стр. 1230 «Дебиторская задолженность» отражена с учетом НДС.

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

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Остаток на начало периода	50 736	118 668	118 828
Признание	920	-	-
Погашение	314	-	-
Списание	1 101	68 833	160
Остаток на конец периода	50 241	50 736	118 668

4.1.6. Расшифровка строки 1240 «Финансовые вложения»

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Свиблов Владислав Владимирович Договор займа от 24.10.2017г.	1240	10	-	-	25 125
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 07.09.2018 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	422 600	422 600	422 600
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 18.09.2018 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	1 675 000	1 675 000	1 675 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 22.02.2019 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	770 000	770 000	770 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 21.07.2022 Договор займа	1240	6,25	6 300 000	5 700 000	-
ПИК-КОРПОРАЦИЯ б/н от 21.11.2022 Договор займа	1240	6,25	4 631 704	2 795 875	-
ИТОГО строка 1240 «Финансовые вложения»	1240		13 799 304	11 362 475	2 892 725

Предоставленные займы подлежат погашению в 2024-2027 годах, предусматривают право досрочного истребования суммы займа Заимодавцев и классифицируются как краткосрочные.

4.1.7. Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы»

Вид активов	Строка	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
НДС с авансов полученных	12601	9 149	38 560	45 768
РБП	12602	22	21	21
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	1260	9 171	38 581	45 789

Комментарии к разделу III «Капитал и резервы»

По состоянию на 31.12.2023 г. уставный капитал Общества составляет 359 840 тыс. руб.

В 2023 году Обществом были начислены дивиденды в соответствии с решениями единственного участника:

Дата решения	Период выплаты	Сумма
31.03.2023	2022 год (итог)	775 014
ИТОГО		775 014

В 2023 году были выплачены дивиденды в сумме 592 050 тыс. руб. Задолженность по дивидендам в сумме 183 046 тыс. руб. является просроченной.

Расшифровка изменения нераспределенной прибыли Общества:

Наименование показателей	2023 год	2022 год	2021 год
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль" на начало периода	775 021	3 788 454	(2 223 812)
Сумма по строке 2400 отчета о финансовых результатах "Чистая прибыль" за период	2 138 692	38 911	10 828 108
Сумма начисленных дивидендов	(774 969)	(3 789 932)	(4 811 181)
Списание переоценки стоимости вышедшего земельного участка	1 132 216	737 588	-
Переход на ФСБУ 25/2018	-	-	(4 661)
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль" на конец периода	3 270 960	775 021	3 788 454

Чистые активы Общества:

Наименование показателей	2023 год	2022 год	2021 год
Чистые активы	6 594 270	5 006 532	8 566 685

4.1.8. Расшифровка строки 1410 «Долгосрочные заемные средства»

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
ВТБ (ПАО) БАНК Договор № 5337 от 03.08.2021 Кредитное соглашение Срок погашения 31.12.2025	1410		11 695 705	12 746 540	6 062 326
Проценты по кредиту	1410	Привязана к КС ЦБ РФ	417 134	147 555	60 678
ИТОГО строка 1410 «Долгосрочные заемные средства»	1140		12 112 839	12 894 095	6 123 004

Между ООО «Специализированный застройщик «Тирон» и ВТБ (ПАО) БАНК заключен Договор об ипотеке земельных участков №5337-ДИ от 24.08.2021г. согласно которому Общество передает банку в ипотеку земельные участки с кадастровым номером 77:17:0120114:6130 общей площадью 86 003 кв.м оценочной стоимостью 1 918 446 252,00 руб. и 77:17:0120114:6123 общей площадью 121 349 кв.м. оценочной стоимостью 1 125 405 795,00 руб. Ипотека полностью обеспечивает исполнение обязательств Общества перед банком по полученному Кредитному соглашению №5337 от 03.08.2021г. Срок ипотеки – до полного и надлежащего исполнения ООО «Специализированный застройщик «Тирон» всех обязательств по Кредитному соглашению.

4.1.9. Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Виды активов	Строка	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Основные средства	1420	96	3 353	-
Земельные участки	1420	847 543	1 047 872	1 242 351
Прочие расходы	1420	135 745	60 519	20 124
Проценты по полученным кредитам	1420	9	2	6

ИТОГО строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	1420	983 392	1 111 746	1 262 481
--	------	---------	-----------	-----------

4.1.10 Расшифровка строки 1510 «Краткосрочные заемные средства»

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
ВТБ (ПАО) БАНК Договор № 5337 от 03.08.2021 Кредитное соглашение Срок погашения 31.12.2024	1510		4 076 583	-	-
Проценты по кредиту	1510	Привязана к КС ЦБ РФ	170 510	-	-
Краткосрочные займы ООО «ПИК-Инвестпроект» Договор №бн от 21.05.2020	1510	7,5	1 044 197	185 610	16 259
Проценты по краткосрочному займу	1510		81 871	54 093	40 093
ИТОГО строка 1410 «Долгосрочные заемные средства»	1510		12 112 839	12 894 095	6 123 004

4.1.11 Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	Строка	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Расчеты с поставщиками	15201	203 879	364 217	106 937
Авансы полученные	15202	54 675	389 858	449 237
Налог на доходы (прибыль) организаций	15203	930 282	286 125	90 124
Прочие налоги	15203	10 229	6 294	20 892
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	15204	27	99	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	1 349 861	692 446	1 211 190
Расчеты по инвестиционным договорам (средства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве)	15206	2 811 600	15 413 395	25 334 921
Расчеты с учредителями по выплате доходов	15207	183 046	120	2 766 671
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	1520	5 543 599	17 152 554	29 979 973

Примечание: кредиторская задолженность по полученной оплате, частичной оплате в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей стр.1520 «Кредиторская задолженность» отражена с учетом НДС.

Кредиторская задолженность в части расчетов с покупателями объектов недвижимости и в части расчетов по инвестиционным договорам (с дольщиками) отражена Обществом в полном объеме в составе краткосрочной в связи с тем, что указанная задолженность в рамках производственного цикла является краткосрочной.

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2023 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 20%;
- налог на имущество по остаточной стоимости – 2,2%
- налог на имущество от кадастровой стоимости – 2,0%

4.1.12. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Резерв на оплату отпусков	15401	42	128	202
Резервы ИДП по плановым расходам	15402	126 113	100 656	84 784
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	7 966 028	5 432 674	3 395 775

Резерв на судебные расходы	15404	865 601	495 203	-
Резерв по налогу на сверхприбыль	15405	223 718		
ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»	1540	9 182 332	6 028 661	3 480 761

Расшифровка движения существенных оценочных обязательств

Вид обязательств	Создание/увеличение резерва в отчетном периоде (2023 год)	Корректировка / списание резерва (2023 год)	Списано в связи с поступлением фактических затрат (2023 год)	Создание/увеличение резерва в отчетном периоде (2022 год)	Корректировка / списание резерва (2022 год)	Списано в связи с поступлением фактических затрат (2022 год)
Резерв на оплату отпусков	106	(192)	-	118	(192)	-
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	641 047	(614 760)	-	324 404	(308 531)	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	2 546 653	(13 299)	-	2 047 064	(10 165)	-
Резерв на судебные иски	865 601	(495 202)	-	495 203	-	-
Резерв по налогу на сверхприбыль	223 718					
Итого	4 277 126	(1 123 453)	-	2 866 789	(318 888)	-

4.1.13. Расшифровка наличия ценностей, учитываемых на забалансовых счетах

На забалансовом счете 021 отражены Земельные участки, принадлежащие ООО «Специализированный застройщик «Тирон» на праве собственности, стоимость которых, согласно Учетной политике, была списана на сч.36. после изменения ВРИ на жилищное строительство:

Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Стоимость
1	2	3
Земельный участок 77:17:0110205:1	28 200	196
Земельный участок 77:17:0120114:45894	821	7 467
Земельный участок 77:17:0120114:45895	927	8 431
Земельный участок 77:17:0120114:45896	6 561	59 675
Земельный участок 77:17:0120114:45897	58 046	527 953
Земельный участок 77:17:0120114:45898	433	3 938
Земельный участок 77:17:0120114:45899	19 215	174 768
Земельный участок 77:17:0000000:13066	109 878	724
Земельный участок 77:17:0000000:11429	13 643	1 404
Земельный участок 77:17:0000000:11431	65 929	458
Земельный участок 77:17:0000000:11433	43 074	299
Земельный участок 77:17:0000000:11434	22 600	157
Земельный участок 77:17:0110205:17417	77 391	7 964
Земельный участок 77:17:0110205:17418	7 241	745
Земельный участок 77:17:0110205:17419	33 307	3 428
Земельный участок 77:17:0110205:17421	61 836	429
Земельный участок 77:17:0110205:17424	77 777	540
Земельный участок 77:17:0110205:17425	16 776	116
Земельный участок 77:17:0110205:33924	5 658	78 187
Земельный участок 77:17:0110205:33925	112	1 548

Земельный участок 77:17:0110205:33927	179	2 474
Земельный участок 77:17:0110205:33948	23 828	329 277
Земельный участок 77:17:0120114:34958	1 457	20 134
Земельный участок 77:17:0110205:40135	959	13 252
Земельный участок 77:17:0110205:40136	257	3 551
Земельный участок 77:17:0120114:6127	20 517	87 088
ИТОГО:	721 143	1 334 204

4.1.14. Выданные поручительства и гарантии

На забалансовом счете 009

Вид активов	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
ВТБ (ПАО) БАНК			
<i>Договор № 4840-ПЗ от 02.10.2019 Договор поручительства</i>	11 500 000	11 500 000	11 500 000
<i>Договор № 4902-П1 от 19.12.2019 Договор поручительства</i>	4 333 105	4 333 105	4 333 105
<i>Договор № б/н от 30.06.2017 Независимая гарантия</i>	24 000 000	24 000 000	24 000 000
ИТОГО	39 833 105	39 833 105	39 833 105

На забалансовом счете 008

Вид активов	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
ВТБ (ПАО) БАНК			
<i>Договор № ГСГ21/MSHD/2444 от 29.10.2021 Генеральное соглашение о выдаче гарантий</i>	661 190	900 000	900 000
ИТОГО	661 190	900 000	900 000

4.2. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

4.2.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

Наименование показателя	Строка	2023 г.	2022 г.
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - гаражи	2110	36 844	124 869
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - квартиры	2110	11 333 866	9 089 069
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - кладовые помещения	2110	18 459	26 956
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - нежилые помещения	2110	125 528	558 718
Выручка от реализации гаражей	2110	184 492	180 777
Выручка от реализации квартир	2110	2 045 827	225 074
Выручка от реализации кладовых помещений	2110	266 914	248 769
Выручка от реализации нежилых помещений	2110	917 933	272 634
Выручка от реализации объектов инфраструктуры	2110	71 561	602
Выручка от реализации прочих работ и услуг	2110	3 088	2 954
Итого строк выручка	2110	15 004 512	10 730 422

На 31 декабря 2023 года в ЖК «Саларьево» было закончено строительство и получены РНВ по следующим корпусам:

Объект	№ Разрешения на ввод в эксплуатацию
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 1	77-239000-008599-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 2	77-239000-008598-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 3	77-239000-008597-2018 от 26.10.2018 г.

д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 8	77-239000-008666-2018 от 11.12.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 9	77-239000-008667-2018 от 11.12.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Блок, корп. 4	77-239000-008740-2018 от 26.12.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Блок, корп. 5	77-239000-008741-2018 от 26.12.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, корп. 7, строение 1,2,3	77-239000-009065-2019 от 09.08.2019 г.
д. Саларьево, 3-я очередь, корп. 13, строение 1,2,3,4	77-239000-009200-2019 от 15.11.2019 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Блок, корп. 14	77-239000-009443-2020 от 25.03.2019 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 15	77-239000-009444-2020 от 25.03.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 16	77-239000-009442-2020 от 25.03.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Блок, корп. 18	77-239000-009857-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 19	77-239000-009859-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 21	77-239000-009860-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 22	77-239000-009861-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 23	77-239000-009862-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 7-я очередь, Башня, корп. 24	77-245000-009943-2021 от 01.03.2021 г.
д. Саларьево, 7-я очередь, Башня, корп. 25	77-245000-009944-2021 от 01.03.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Блок, корп. 27	77-245000-010208-2021 от 11.08.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 28	77-245000-010152-2021 от 06.07.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 29	77-245000-010139-2021 от 30.06.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 30	77-245000-010140-2021 от 30.06.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 31	77-245000-010247-2021 от 27.08.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 33	77-245000-010248-2021 от 27.08.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 35	77-245000-010290-2021 от 13.09.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 36	77-245000-010291-2021 от 13.09.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 38	77-245000-009988-2021 от 30.03.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 39	77-245000-009989-2021 от 30.03.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 40	77-245000-009990-2021 от 30.03.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Блок, корп. 41	77-245000-010365-2021 от 21.10.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Блок, корп. 34	77-245000-010606-2022 от 19.01.2022 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Блок, корп. 43	77-245000-010737-2022 от 20.04.2022 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 45	77-245000-010778-2022 от 25.05.2022 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 46	77-245000-010784-2022 от 27.05.2022 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, паркинг, корп. 11	77-239000-010802-2022 от 07.06.2022 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Блок, корп. 37	77-245000-010852-2022 от 19.07.2022 г.
д. Саларьево, 10-я очередь, Блок, корп. 48	77-17-011056-2022 от 14.11.2022 г.
д. Саларьево, 10-я очередь, Башня, корп. 50	77-17-011099-2022 от 06.12.2022 г.
д. Саларьево, 10-я очередь, Башня, корп. 49	77-17-011063-2022 от 16.11.2022 г.
д. Саларьево, 10-я очередь, Башня, корп. 51	77-17-011103-2022 от 07.12.2022 г.
д. Саларьево, 10-я очередь, Башня, корп. 52	77-17-011197-2022 от 30.12.2022 г.
д. Саларьево, 10-я очередь, Башня, корп. 53	77-17-011200-2022 от 30.12.2022 г.
д. Саларьево, 10-я очередь, Башня, корп. 54	77-17-011328-2023 от 22.03.2023 г.
д. Саларьево, 10-я очередь, Башня, корп. 55	77-17-011314-2023 от 10.03.2023 г.

4.2.2 Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

Наименование показателя	Строка	2023 г.	2022 г.
Расходы застройщика по договору долевого участия	2120	(1 576)	(432 306)
Себестоимость от реализации гаражей	2120	(144 316)	(148 955)
Себестоимость от реализации квартир	2120	(874 573)	(84 433)
Себестоимость от реализации нежилых помещений	2120	(311 539)	(76 246)
Себестоимость от реализации кладовых помещений	2120	(317 544)	(289 927)

Себестоимость от реализации объектов инфраструктуры	2120	(65 348)	(602)
Себестоимость от реализации прочих работ, услуг	2120	(8 028)	(17 699)
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	2120	(82 099)	(145 470)
Вознаграждение по поиску покупателей	2120	(254 067)	(342 601)
Затраты на эксплуатацию до заселения/до передачи эксплуатирующей организации	2120	(16 085)	(18 455)
Расходы на гарантийный ремонт	2120	(2 546 653)	(2 047 064)
Субсидирование ипотечной ставки	2120	(359 389)	(1 534 834)
Расходы по регистрации ДДУ	2120	(6 196)	(16 878)
Расходы на оформление права собственности	2120	(29 436)	(43 450)
Амортизация собственных основных средств	2120	(11 021)	(12 487)
Прочие коммерческие расходы	2120	(2 506)	(3 282)
ИТОГО строка 2120 «Себестоимость продаж»	2120	(5 030 376)	(5 214 689)

4.2.3. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2023 г.	2022 г.
Аренда офисных площадей	2220	(322)	(316)
Аудиторские услуги	2220	(623)	(178)
Бухгалтерские и финансовые услуги	2220	(3 417)	(3 448)
Заработная плата	2220	(979)	(1 075)
Налог на имущество	2220	(565)	(1 352)
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	2220	(106)	(118)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	2220	(459)	(1 682)
Страхование от несчастных случаев	2220	(2)	(2)
Страховые взносы	2220	(294)	(322)
Услуги по хранению прочие	2220	-	(3)
Юридические услуги	2220	(3 500)	(5 220)
прочие услуги	2220	(2)	(147)
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	2220	(10 269)	(13 863)

4.2.4. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

Наименование показателя	Строка	2023 г.	2022 г.
Исправительные записи по операциям прошлых лет	2340	-	25
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	2340	845	183
Прочие доходы	2340	6 188	116 631
Реализация основных средств и нематериальных активов	2340	10 648	21 000
Резервы по сомнительным долгам	2340	314	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	2340	495 202	-
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	2340	34	119
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	2340	513 231	137 958

4.2.5. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2023 г.	2022 г.
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь	2350	(2 400)	-
Исправительные записи по операциям прошлых лет	2350	(84)	(2 627)
Инвентаризация резервов ИДП	2350	(1 126)	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2350	(140 242)	-
Безвозмездная передача основных средств и нематериальных активов	2350	(3 196 049)	(441 302)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	(1 899)	(538)
Расходы на экспертизу по судебным делам	2350	(138 900)	-
Судебные издержки	2350	(1 428 226)	-

Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	2350	(1 945)	(42 338)
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	2350	(2 609)	(352)
Прочие расходы	2350	(1 001 562)	(3 588)
Прочее внереализационные расходы	2350	-	(5 009 281)
Реализация основных средств и нематериальных активов	2350	(83 669)	(16 274)
Резерв под обесценение финансовых вложений	2350	(1 361 723)	-
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	2350	(7 360 434)	(5 516 300)

4.2.6. Информация по расчетам по налогу на прибыль

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, в том числе:

- постоянные разницы по доходам и расходам, не принимаемым для целей налогообложения;
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по плановым расходам на ИДП;
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов под снижение стоимости материальных ценностей (ИДП);
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по сомнительным долгам;
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по отпускам;
- прочие разницы.

Также в отчетном периоде производилось уменьшение временных разниц, возникших в прошлых отчетных периодах, повлекшее корректирование условного расхода по налогу на прибыль отчетного периода в части уменьшения временных разниц по ранее созданным резервам по плановым расходам по ИДП, резервам под снижение стоимости материальных ценностей и отпускам.

5. 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

6. Контролируемые сделки

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

7. Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

8. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2023 года проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №4 от 14.12.2022 г.

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

9. 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.

10. Условные факты хозяйственной деятельности

У Общества имеются незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства с физическими лицами, сумма предъявленных требований 1 731 202 тыс.руб.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п., за исключением того факта, что в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки и строящееся на этих земельных участках объекты строительства считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства.

11. Непрерывность деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

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

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

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

- 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.

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

12. События после отчетной даты

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

В Арбитражный суд Московской области подано заявление Горшковой Елены Сергеевны о признании ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» несостоятельным (банкротом). Определением суда от 28 февраля 2024 года по делу №А40-30165/2024-66-79 заявление оставлено без движения на срок до 28.03.2024г. Задолженность перед Горшковой Е.С. погашена в 2023 году.

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.

13. Информация о рисках

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2023-24г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности»

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.

14. Исправление ошибок

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 считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

15. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

16. 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.

Совокупные затраты на оплату использованных в течение календарного года энергетических ресурсов составили 0 руб.

17. 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
12.03.2024



Власов С.Е.

Прошито и пронумеровано, скреплено печатью.

47, сорок семь) лист(ов)

Генеральный директор
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

