



ООО

**«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»**

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

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ГрадОлимп»

**Мнение**

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

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

## **Основание для выражения мнения**

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

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

### **Важные обстоятельства**

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект»; с долей владения 100% в уставном капитале АО «СЗ «ПИК-Регион»; с долей владения 99,9% в уставном капитале ООО «СтройАктив», с долей владения 100% в уставном капитале ООО «Коронелла», которое является материнской компанией Общества с долей владения 99,9%) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

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

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

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих

обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

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



Гапеенко Татьяна Витальевна действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от «09» января 2024 года №1,

руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение,  
ОРНЗ 22006073294

«18» марта 2024 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрадОлимп»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 15.04.2013 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1137746339720

Местонахождение: 141021, Московская область, г. Мытищи, ул. Борисовка, д.4, помещ. X комната 21

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
		<b>13238789</b>		
		<b>7703788074</b>		
		<b>71.12.2</b>		
		<b>12300</b>	<b>16</b>	
		<b>384</b>		

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп" по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Местонахождение (адрес)

**141021, Московская обл, г Мытищи, ул Борисовка, 4, помещ. X, комната 21**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

**Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **7714176877**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП **1027739541664**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
3.1	в том числе:				
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	714	3 176	12 283
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	10 413	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	5 781 000	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	152 460	118 196	36 008
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 944 587	121 372	48 291
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	16 854 427	20 101 842	9 040 443
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	12 428 371	19 877 083	8 846 303
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12102	4 426 056	224 759	194 140
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	14 070	7	32 918
3.9	Дебиторская задолженность	1230	783 589	690 103	738 363
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	13	10	792

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	334 079	269 154	228 391
	Расчеты по налогам и сборам	12303	113	2 540	57
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12304	449 384	418 399	509 122
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	135 736	3 095 733	4 871 549
3.12	Прочие оборотные активы	1260	1 243	16	-
	Итого по разделу II	1200	17 789 065	23 887 701	14 683 273
	<b>БАЛАНС</b>	1600	23 733 652	24 009 073	14 731 564

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	250	250	250
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 098 407	1 082 370	1 343 624
3.13	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>1 098 657</b>	<b>1 082 620</b>	<b>1 343 874</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
3.16	Заемные средства	1410	9 936 327	9 272 137	1 060 905
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	9 717 050	9 150 741	947 598
	Долгосрочные займы	14102	171 691	-	85 277
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	46 520	121 396	1 012
	Проценты по долгосрочным займам	14104	1 066	-	27 019
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	16 702	34 189	8 932
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	52	109	10 531 615
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	-	10 391 353
	Расчеты по договорам с инвесторами, долгосрочная	14502	-	-	140 200
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14503	52	109	62
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>9 953 081</b>	<b>9 306 435</b>	<b>11 601 452</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
3.19	Заемные средства	1510	-	140 249	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	107 267	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	32 982	-
	Кредиторская задолженность	1520	8 336 825	11 793 401	906 538
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	144 505	433 466	136 740
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	101 711	130 849	213 128
	Расчеты по налогам и сборам	15203	228 013	545	40 885
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	50	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	170 134	225 806	475 959
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная (СПЕЦСЧЕТА)	15206	111 064	10 862 485	39 814
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная (ЭСКРОУ)	15207	7 441 186	-	-
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15208	140 200	140 200	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	4 345 089	1 686 369	879 700
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>12 681 914</b>	<b>13 620 018</b>	<b>1 786 238</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>23 733 652</b>	<b>24 009 073</b>	<b>14 731 564</b>

Руководитель



**Антико Антон Викторович**

(инициалы и фамилия подписи)

25 февраля 2024 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"</b>	по ОКПО	<b>13238789</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7703788074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	5 964 101	1 914 374
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(3 920 328)	(1 774 658)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 043 773	139 716
4.3	Коммерческие расходы	2210	(20)	(331)
4.4	Управленческие расходы	2220	(3 568)	(4 987)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 040 185	134 398
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	111 127	186 153
	Проценты к уплате	2330	(40 061)	(3)
4.5	Прочие доходы	2340	119 965	29 979
4.6	Прочие расходы	2350	(1 256 046)	(668 712)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	975 170	(318 185)
4.6	Налог на прибыль	2410	(195 042)	56 931
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(246 793)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	51 751	56 931
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	780 128	(261 254)

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	780 128	(261 254)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Антилов Антон Викторович**

(расшифровка подписи)

25 февраля 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710004</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"</b>	по ОКПО	<b>13238789</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7703788074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

**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	250	-	-	-	1 343 624	1 343 874
<b>За 2022 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(261 254)	(261 254)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(261 254)	(261 254)
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	-	-

11

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	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	250	-	-	-	1 082 370	1 082 620
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	780 128	780 128
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	780 128	780 128
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(764 091)	(764 091)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(764 091)	(764 091)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	250	-	-	-	1 098 407	1 098 657

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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	1 098 657	1 082 620	1 343 874



Руководитель Антипов Антон Викторович  
(расшифровка подписи)

25 февраля 2024

14

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"</b>	ИНН	<b>13238789</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7703788074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>		<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	15 698 746	6 347 444
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	481 423	91 127
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	1 100
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление инвестиционных взносов	4114	15 118 117	6 033 783
поступления от реализации объектов инфраструктуры (сети)	4115	5 072	22 763
проценты по депозитам в банках	4116	91 960	186 153
поступления по договору уступки права требования	4117	-	3 926
прочие поступления	4119	2 174	8 592
Платежи - всего	4120	(12 750 767)	(16 348 393)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(230 502)	(628 961)
в связи с оплатой труда работников	4122	(660)	(590)
процентов по долговым обязательствам	4123	(177 549)	-
налога на прибыль организаций	4124	(16 776)	(42 648)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(146 358)	(80 871)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(108 196)	(157 391)
финансирования расходов по строительству объектов инвестиционно-девелоперского проекта по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4127	(10 006 749)	(13 415 382)
вознаграждение лицензиата	4128	(73 266)	(80 243)
вознаграждения по агентским договорам		(951 700)	(1 362 465)
на оплату ТУ и тех. присоединения		(242 579)	-
прочие платежи	4129	(796 432)	(579 842)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 947 979	(10 000 949)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	25 281	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	19 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	6 281	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 800 000)	-

в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(5 800 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(5 774 719)	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	11 161 990	8 258 492
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 161 990	8 258 492
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	(11 295 247)	(33 359)
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	(763 991)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(10 531 256)	(33 359)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(133 257)	8 225 133
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(2 959 997)	(1 775 816)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	3 095 733	4 871 549
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	135 736	3 095 733
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Ангилов Антон Викторович

(расшифровка подписи)

25 февраля 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**ООО "СЗ "ГРАДОЛИМП" за 2023 год**

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

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАДОЛИМП"

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО "СЗ "ГРАДОЛИМП" далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 141021, Московская обл, г Мытищи, ул Борисовка, 4, помещ. X, комната 21  
Адрес для переписки: 141021, Московская обл, г Мытищи, ул Борисовка, 4, помещ. X, комната 21

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

15.04.2013 ОГРН 1137746339720

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

Отсутствует

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

ИНН 7703788074 КПП 502901001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово».

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Ильинские луга», расположенный по строительному адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово».

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

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

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 2.13	№ RU50-11-25185-2023 от 13.10.2023	
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 14	№ RU50-11-10940-2018 от 15.06.2018	№ RU50-11-24252-2023 от 21.06.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 13	№ RU50-11-10900-2018 от 15.06.2018	№ RU50-11-24251-2023 от 21.06.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 10.1, ДООУ на 350 мест	№ RU50-11-22528-2022 от 25.10.2022	№ RU50-11-24781-2023 от 25.08.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 1.11-1.12	№ RU50-11-19283-2021 от 30.08.2021	№ RU50-11-23824-2023 от 26.04.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 2.9	№ RU50-11-25212-2023 от 17.10.2023	

Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 6	№ RU50-11-19300-2021 от 01.09.2021	№ RU50-11-23983-2023 от 19.05.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 2.1-2.2	№ RU50-11-22990-2022 от 21.12.2022	
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 8	№ RU50-11-20420-2021 от 28.12.2021	№ RU50-11-25281-2023 от 24.10.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, школа на 1500 мест	№ RU50-11-12964-2019 от 04.02.2019	№ RU50-11-24770-2023 от 24.08.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 2.8	№ RU50-11-25833-2023 от 14.12.2023	
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 2.14-2.15	№ RU50-11-23002-2022 от 22.12.2022	
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 11	№ RU50-11-19317-2021 от 02.09.2021	№ RU50-11-23847-2023 от 27.04.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 2.7	№ RU50-11-23846-2023 от 27.04.2023	
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 15	№ RU50-11-20353-2021 от 24.12.2021	№ RU50-11-25073-2023 от 29.09.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 2.10	№ RU50-11-23825-2023 от 26.04.2023	
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 10	№ RU50-11-21765-2022 от 23.06.2022	№ RU50-11-25623-2023 от 29.11.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 1.13-1.14	№ RU50-11-19136-2021 от 16.08.2021	№ RU50-11-23803-2023 от 24.04.2023
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 2.3-2.6	№ RU50-11-23010-2022 от 22.12.2022	
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 2.16-2.17	№ RU50-11-22991-2022 от 21.12.2022	
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 12.1, ДООУ на 200 мест	№ RU50-11-23781-2023 от 20.04.2023	

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

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

1 чел.

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

Антипов Антон Викторович - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 14.03.2018, приказ о вступлении в должность от № 1/18 от 15.03.2018, лист записи в ЕГРЮЛ №2187747898138 от 22.03.2018, Трудовой договор заключен 15.03.2018 сроком на 3 года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 11.03.2021 продлены полномочия Антипова Антона Викторовича, трудовой договор заключен 11.03.2021 сроком до 15.03.2024 года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием. На основании Приказа №1/18 от 15.03.2018 обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. С 24.04.2019 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д730466/19 от 24.04.2019 г.

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

отсутствуют

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

отсутствуют

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

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

#### 1.13 Сведения об Отчетности:

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

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

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"  
Место нахождения: 111116, Москва г, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2 Комната 7

#### 1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

#### 1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 250 000 (Двести пятьдесят тысяч рублей).  
Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
с 23.08.2019 г. по настоящее время	АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-РЕГИОН»	250	0,1
с 27.09.2019 по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "КОРОНЕЛЛА"	249 750	99,9
<b>ИТОГО</b>		<b>250 000</b>	<b>100</b>

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 3/1 от 30.12.2022. Учетная политика действует начиная с 01.01.2023.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

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

Объекты учета отсутствуют.

### Основные положения

#### Учет Основных средств

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

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

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

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

#### Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-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.

### 3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

#### Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>560</b>	<b>2 795</b>	<b>11 225</b>
первоначальная стоимость	14 160	14 160	21 536
накопленная амортизация	(13 600)	(11 365)	(10 311)
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	<b>59</b>	<b>179</b>	<b>774</b>
первоначальная стоимость	2 539	2 539	2 858
накопленная амортизация	(2 480)	(2 360)	(2 084)
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	<b>8</b>	<b>28</b>	<b>76</b>
первоначальная стоимость	226	226	226
накопленная амортизация	(218)	(198)	(150)
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>38</b>	<b>65</b>	<b>146</b>
первоначальная стоимость	634	634	634
накопленная амортизация	(596)	(569)	(488)
<b>ППА, в том числе:</b>	<b>49</b>	<b>109</b>	<b>62</b>
первоначальная стоимость	171	171	62
накопленная амортизация	(122)	(62)	-
<b>ИТОГО</b>	<b>714</b>	<b>3 176</b>	<b>12 283</b>

### Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
<b>Здания</b>	<b>(2 236)</b>			
Здания накопленная амортизация	(2 236)			
<b>Машины и оборудование (кроме офисного)</b>	<b>(120)</b>			
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(120)			
<b>Офисное оборудование</b>	<b>(20)</b>			
Офисное оборудование накопленная амортизация	(20)			
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь</b>	<b>(27)</b>			
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	(27)			
<b>ППА</b>	<b>(59)</b>			
ППА накопленная амортизация	(59)			

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость, руб.
Мособлкомлес	Договор №50-0024-14-12-07 от 16.08.2018	16.08.2067	Московская область, ГО Красногорск, Истринское лесничество, Опалиховское участковое лесничество, квартал 45	50:11:0040219:1486	0,9672 га	30 950,40
ГО КРАСНОГОРСК АДМИНИСТРАЦИЯ	Договор №42 от 25.02.2021	31.12.2030	Московская область, ГО Красногорск, с. Ильинское	50:11:0050501:7295	34 164 м2	126 863 914,32
ООО "ЭРЕДА"	Договор №ГО-021/14 от 01.04.2014	бессрочно	Московская область, ГО Красногорск, вблизи д. Александровка	50:11:0050406:917, 50:11:0050406:916, 50:11:0050406:915, 50:11:0050406:914,50: 11:0050406:913, 50:11:0050406:912,50: 11:0050406:911, 50:11:0050406:910, 50:11:0050406:909, 50:11:0050406:908, 50:11:0050406:907,50: 11:0050406:905	340 311 м2	2 481 454 939,10

ООО "ЭРЕДА"	Договор №ГО-022/14 от 01.04.2014	бессрочно	Московская область, ГО Красногорск, вблизи д. Александровка	50:11:0050406:919, 50:11:0050406:918, 50:11:0050406:906, 50:11:0050406:903,50: 11:0050406:902, 50:11:0050406:900, 50:11:0050406:899, 50:11:0050406:898, 50:11:0050406:897, 50:11:0050406:896, 50:11:0050406:895, 50:11:0050406:893, 50:11:0050406:892	531 538 м2	2 205 953 768,10
-------------	----------------------------------	-----------	---	---	------------	------------------

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

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>10 413</b>	-	-
первоначальная стоимость	10 708	-	-
накопленная амортизация	(295)	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>10 413</b>	-	-

#### Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Доходные вложения в материальные ценности (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
<b>Здания</b>	<b>10 413</b>			
Здания первоначальная стоимость	10 708			
Здания накопленная амортизация	(295)			

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

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Предоставленные займы	5 781 000	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>5 781 000</b>	-	-

#### Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	5 800 000	19 000	
<b>ИТОГО</b>	<b>5 800 000</b>	<b>19 000</b>	

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Арендные обязательства	11	24	13
Оценочные обязательства и резервы	147 853	35 143	21
Плановые расходы ИДП	-	47 800	35 772
Убытки прошлых лет	-	10 950	-
Прочие расходы	4 596	24 279	202
<b>ИТОГО</b>	<b>152 460</b>	<b>118 196</b>	<b>36 008</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

### Оборотные активы

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Готовая продукция и товары для перепродажи	4 426 056	224 759	194 140
Незавершенное производство, в том числе:	12 428 371	19 877 083	8 846 303
Затраты на проектирование и строительство	5 026 153	10 809 222	4 763 130
НДС по затратам на проектирование и строительство	850 710	1 845 564	834 668
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 551 508	7 222 297	3 248 505
<b>ИТОГО</b>	<b>16 854 427</b>	<b>20 101 841</b>	<b>9 040 444</b>

#### Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Готовая продукция и товары для перепродажи	18 467 301	14 266 004
Затраты на проектирование и строительство	13 605 360	19 388 429
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 904 741	2 899 595
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	21 492 550	22 163 339
<b>ИТОГО</b>	<b>55 469 952</b>	<b>58 717 366</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС инвестиционных издержек по ИДП	14	-	-
НДС по приобретенным услугам	11	7	-
НДС предъявленный по строительным затратам	14 045	-	27 670
НДС при строительстве основных средств	-	-	5 248
<b>ИТОГО</b>	<b>14 070</b>	<b>7</b>	<b>32 918</b>

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	13	10	792
Покупатели и заказчики, краткосрочная	334 079	269 154	228 392
Налоги и сборы	113	2 540	57
Прочие дебиторы, краткосрочная	449 384	418 399	509 122
<b>ИТОГО</b>	<b>783 589</b>	<b>690 103</b>	<b>738 363</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

#### Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетные счета	135 736	3 095 733	4 871 549
<b>ИТОГО</b>	<b>135 736</b>	<b>3 095 733</b>	<b>4 871 549</b>

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расходы будущих периодов	1 243	16	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 243</b>	<b>16</b>	<b>-</b>

### Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	250	250	250
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	1 098 407	1 082 370	1 343 624
Нераспределенная прибыль прошлых лет	1 082 370	1 343 624	507 281
Нераспределенная прибыль отчетного периода	16 037	(261 254)	836 343
<b>ИТОГО</b>	<b>1 098 657</b>	<b>1 082 620</b>	<b>1 343 874</b>

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ООО «Коронелла»	249,750	249,750	249,750
АО "СЗ "ПИК - РЕГИОН"	0,250	0,250	0,250
<b>ИТОГО</b>	<b>250,000</b>	<b>250,000</b>	<b>250,000</b>

На 31.12.2023 Уставный капитал оплачен полностью.

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

Объекты учета отсутствуют.

### Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные займы	171 691	-	85 277
Долгосрочные кредиты	9 717 050	9 150 741	947 598
Проценты по долгосрочным займам	1 066	-	27 018
Проценты по долгосрочным кредитам	46 520	121 396	1 012
<b>ИТОГО</b>	<b>9 936 327</b>	<b>9 272 137</b>	<b>1 060 905</b>



Кредитные средства по кредитному соглашению № 217900/0030 от 16.08.2021 г. с Банк Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк" предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта «Жилой комплекс «Ильинские луга»» по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово».

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 217900/0030 от 16.08.2021 г. с Банк Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк" используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 70 756 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Издержки обращения	-	16	-
Проценты по обязательствам	-	2	1
Основные средства	10	25	56
Прочие расходы	16 692	34 145	8 876
<b>ИТОГО</b>	<b>16 702</b>	<b>34 189</b>	<b>8 932</b>

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

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	-	-	10 391 353
Расчеты по договорам с инвесторами	-	-	140 200
Расчеты по аренде (счет 76.07)	52	109	62
<b>ИТОГО</b>	<b>52</b>	<b>109</b>	<b>10 531 615</b>

### Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Краткосрочные займы	-	107 267	-
Проценты по краткосрочным займам	-	32 982	-
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>140 249</b>	<b>-</b>

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	144 505	433 466	136 740
Расчеты с покупателями и заказчиками	101 711	130 849	213 128
Налоги и сборы	228 013	545	40 885
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	50	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	170 134	225 806	475 959

Расчеты по договорам участия в долевом строительстве СПЕЦСЧЕТА	111 064	10 862 485	39 814
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве ЭСКРОУ	7 441 186	-	-
Расчеты по договорам с инвесторами	140 200	140 200	-
<b>ИТОГО</b>	<b>8 336 825</b>	<b>11 793 401</b>	<b>906 538</b>

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям	126	100	81
Оценочные обязательства по страховым взносам	38	30	24
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	3 605 824	1 271 652	700 738
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	-	239 000	178 528
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	-	-	329
Резервы предстоящих расходов прочие	739 101	175 587	-
<b>ИТОГО</b>	<b>4 345 089</b>	<b>1 686 369</b>	<b>879 700</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

## 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи,
- сдача в аренду земельных участков, жилых и нежилых помещений.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	5 136 189	86,12	1 627 656	85,02
Доходы от реализации нежилых помещений	773 464	12,97	223 589	11,68
Доходы от реализации кладовых помещений	15 371	0,26	5 293	0,28
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	36 039	0,60	56 514	2,95
Реализация прочих работ и услуг	3 038	0,05	1 322	0,07
<b>ИТОГО</b>	<b>5 964 101</b>	<b>100</b>	<b>1 914 374</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(176 465)	(96 790)
Себестоимость нежилых помещений	(105 436)	-
Себестоимость кладовых помещений	(31 541)	(4 358)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(81 094)	(61 717)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(3 523 330)	(1 610 676)
Себестоимость прочих работ и услуг	(2 462)	(1 117)
<b>ИТОГО</b>	<b>(3 920 328)</b>	<b>(1 774 658)</b>

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

Коммерческие расходы	2023 год	2022 год
ВНА - Амортизация	(20)	(81)
Прочие консультационные услуги	-	(250)
<b>ИТОГО</b>	<b>(20)</b>	<b>(331)</b>

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Услуги по хранению прочие	(1)	(1)
Аудиторские услуги	(100)	(100)
Прочие материалы	-	(51)
Аренда офисных площадей	(59)	(64)
Юридические услуги	(1)	(1)
Страхование от НС-АУП	(1)	(2)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(2 264)	(2 272)
Почтово-телеграфные расходы	(16)	(18)
Страховые взносы-АУП	(151)	(150)
Мебель	-	(122)
Списание стоимости программного обеспечения	(14)	(14)
Нотариальные услуги	-	(26)
Заработная плата-АУП	(504)	(500)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(443)	(1 648)
Амортизация ОС	(12)	(18)
<b>ИТОГО</b>	<b>(3 568)</b>	<b>(4 987)</b>

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

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	-	147
Расходы на оплату труда	504	500
Отчисления на социальные нужды	152	151
Амортизация	2 758	3 064
Прочие расходы	3 132 076	2 455 858
<b>Итого по элементам</b>	<b>3 135 490</b>	<b>2 459 720</b>
Фактическая себестоимость проданных товаров и продукции	394 536	162 865
Изменение остатков (уменьшение (+)) незавершенного производства, готовой продукции и др.	393 890	-
Изменение остатков (прирост (-)) незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	(842 609)
<b>ИТОГО</b>	<b>3 923 916</b>	<b>1 779 976</b>

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

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
<b>Проценты к получению, в том числе:</b>	<b>111 127</b>	<b>186 153</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	19 167	-
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	91 960	186 153
<b>Проценты к уплате, в том числе:</b>	<b>(40 063)</b>	<b>(3)</b>
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(40 055)	-
Процентные расходы	(8)	(3)
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>119 965</b>	<b>29 979</b>
Прочие внереализационные доходы (расходы)	31 736	467

Корректировка расходов Застройщика по проданным объектам недвижимости	88 216	29 509
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	13	3
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(1 256 046)</b>	<b>(668 712)</b>
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(293)	(6 213)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(96 103)	(32 093)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(526)	(6 646)
Исправительные записи по операциям прошлых лет	(256)	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(182)	(32 953)
Расходы на услуги банков	(298)	(269)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(72 175)	(128 433)
Расходы на создание оценочных резервов	(563 514)	(175 587)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(7 919)	-
Судебные издержки	(514 780)	(286 518)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>975 170</b>		
Арендные обязательства	(65)	(13)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	563 547	112 709	ОНА
Плановые расходы ИДП	(239 000)	(47 800)	ОНА
Убытки прошлых лет	(54 748)	(10 950)	ОНА
Прочие расходы	(98 414)	(19 683)	ОНА
Издержки обращения	82	16	ОНО
Проценты по обязательствам	8	2	ОНО
Основные средства	76	15	ОНО
Прочие расходы	87 268	17 454	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>		<b>(246 793)</b>	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>51 751</b>	

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

### 5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

#### 5.1. Операции в иностранной валюте

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

#### 5.2. Неденежные операции

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Антипов Антон Викторович

<b>Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:</b>	
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	Краткосрочное вознаграждение (оплата труда) составило 505 тыс. руб., страховые взносы – 152 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	<b>Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</b>					
2	<b>Участники / акционеры, доля участия</b>					
	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-РЕГИОН АО /доля владения - 0,1%, по выплате дивидендов	764	764	-	-	безналичные/ краткосрочная
	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-РЕГИОН АО /доля владения - 0,1%, договор оказания услуг	-	-	-	500	безналичные/ краткосрочная
	Коронелла ООО /Доля владения - 99,9%, расчеты по выплате дивидендов	763 327	763 327	-	-	безналичные/ краткосрочная
	Коронелла ООО /Доля владения - 99,9%, расчеты по полученным займам	292 391	324 899	-	172 757	безналичные/ краткосрочная
	Коронелла ООО /Доля владения - 99,9%, расчеты по предоставленным займам	3 612 408	-	3 612 408	-	безналичные/ краткосрочная
	Коронелла ООО /Доля владения - 99,9%, расчеты по аренде за землю по ИДП	169 532	147 079	3 593	49 865	безналичные/ краткосрочная
	Коронелла ООО /Доля владения - 99,9%, расчеты с комитентом (принципалом, доверителем) по ИДП	106	-	374 047	-	безналичные/ краткосрочная

	Коронелла ООО /Доля владения - 99,9%, расчеты с поставщиками прочие	-	50	-	362	безналичные/ краткосрочная
<b>3</b>	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
	ПИК СЗ ПАО/ расчеты по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	218	безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО/ расчеты с поставщиками прочие	91 909	80 531	-	30 559	безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО/ расчеты с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	1	-	6	безналичные/ краткосрочная
<b>4</b>	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
<b>5</b>	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
	АКТИВ-РЕСУРС АО с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	27 555	-	27 555	-	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МО ООО по вознаграждению за услуги	20 378	20 378	-	-	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МО ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	5 788 015	7 143 097	3 172 186	-	безналичные/ краткосрочная
	ДЕЛА ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	11 983	-	11 983	-	безналичные/ краткосрочная
	ЖКХ Водоканал+ ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	24 075	-	91 392	-	безналичные/ краткосрочная
	ЖКХ Водоканал+ ООО с покупателями по аренде	26	-	570	-	безналичные/ краткосрочная
	ЖКХ Водоканал+ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	132 304	-	190 958	-	безналичные/ краткосрочная
	ЖКХ Водоканал+ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	-	25 331	-	безналичные/ краткосрочная
	ЗемАктив ООО по претензиям, предъявленным контрагентами	-	-	-	828	безналичные/ краткосрочная
	КОМПАНИЯ АТОЛ АО с дольщиками по квартирам	47 943	26 627	21 316	-	безналичные/ краткосрочная
	КОМПАНИЯ АТОЛ АО с покупателями и заказчиками за квартиры	-	-	8 035	-	безналичные/ краткосрочная
	ЛОВИТЕЛ ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	6 087	6 087	-	-	безналичные/ краткосрочная
	Мортон-РСО ООО с покупателями и заказчиками за квартиры	-	-	192 453	-	безналичные/ краткосрочная
	МСК ЭНЕРГО АО с покупателями по аренде	10	-	10	-	безналичные/ краткосрочная
	МСК ЭНЕРГО АО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	175 499	194 501	139 369	35 629	безналичные/ краткосрочная
	ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО с поставщиками прочие	270	405	-	540	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	2 206 759	25 281	2 181 478	-	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с инвесторами по квартирам	-	-	-	140 200	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	987 256	681 123	-	49 358	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-Комфорт ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	855	888	-	32	безналичные/ краткосрочная

ПИК-Комфорт ООО с поставщиками по аренде ППА	78	99	13	202	безналичные/ краткосрочная
ПИК-Комфорт ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	2 936	-	безналичные/ краткосрочная
ПИК-КОМФОРТ ЭЛИТСЕРВИС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	12 361	19 315	-	6 954	безналичные/ краткосрочная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по вознаграждению за услуги	3 452	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	3 452	59 805	-	безналичные/ краткосрочная
ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	129 835	126 503	-	8 265	безналичные/ краткосрочная
ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	15 116 621	14 627 341	2 736 800	-	безналичные/ краткосрочная
ПИК-УК ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	350	-	350	-	безналичные/ краткосрочная
ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТАЛ ООО Расчеты по распредел. письмам с покупателями по ИДП	246 520	246 185	335	-	безналичные/ краткосрочная
РУБЕТЕК РУС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	5 039	5 039	-	-	безналичные/ краткосрочная
СП ЭКСПЛУАТАЦИЯ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	20 304	20 304	-	-	безналичные/ краткосрочная
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-РЕГИОН АО с поставщиками прочие	-	-	-	500	безналичные/ краткосрочная
ТЕРМОТРОН ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	1 101	-	1 101	-	безналичные/ краткосрочная
ТЕРМОТРОН ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	107 426	78 444	136 964	11 328	безналичные/ краткосрочная
ЭРЕДА ООО по аренде за землю по ИДП	73 553	81 889	-	50 959	безналичные/ краткосрочная

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	764 091	0
Выплачено	764 091	0

#### 5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Ильинские луга» по адресу : Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово». на земельных участках ,арендуемых/или собственность у Департамента городского имущества города Москвы: Объекты учета отсутствуют.

Дата начала строительства: 30.06.2016

Дата окончания строительства: 19.11.2032

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

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Залог долей и акций по собственным кредитным обязательствам	4 674	12 113	12 113
Поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	1 793 293	6 907 475	9 549 940

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

Наименование	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	12 525 753	11 870 703

## 5.8. Судебные разбирательства Общества

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 1 158 (Одна тысяча сто пятьдесят восемь) судебных дел на общую сумму 1 421 412 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

## 5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово»

## 5.10. Контролируемые сделки

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

## 5.11. Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

## 5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 27.12.2023 г.

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

## 5.13. Система внутреннего контроля

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

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



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

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

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект»; с долей владения 100% в уставном капитале АО «СЗ «ПИК-Регион»; с долей владения 99,9% в уставном капитале ООО «СтройАктив», с долей владения 100% в уставном капитале ООО «Коронелла», которое является материнской компанией Общества с долей владения 99,9%) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества по следующим основаниям:

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

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

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

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

Годовая бухгалтерская отчетность 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 года 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.

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

#### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

**5.17. Исправление ошибок**

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

**5.19. Информация об экологической деятельности**

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

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

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

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

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

Генеральный директор  
ООО «СЗ «ГрадОлимп»



Антипов Антон Викторович

25 февраля 2024 г.



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 42 лист 4  
Генеральный директор  
«Аудит. Оценка. Консалтинг»  
*Ю.А. Агаркова*  
Агаркова Ю.А.