

# ООО "АудитСтрой"

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

Тел.(495) 690-57-30

---

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Созвездие»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созвездие», 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 «Созвездие» 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**

Мы обращаем внимание на раздел 5.14. «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г., в котором указано, что ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект» - материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года. Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

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

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

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

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

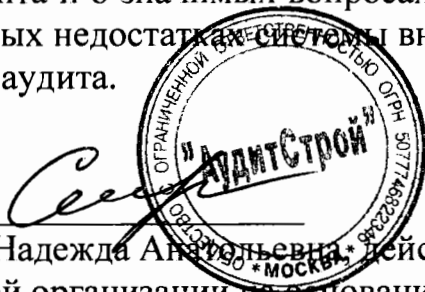
б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

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

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

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



Смирнова Надежда Анатольевна, действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2024 г. № 5, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение, ОРНЗ 21206005907

«15» марта 2024 г.

**Сведения об аудируемом лице**

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

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.08.2020 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1207700287398

Местонахождение: 123182, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Щукино, проезд 4-й Красногорский, д. 2/4, стр. 1

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «АудитСтрой»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23.05.2007 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5077746822346

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

ООО «АудитСтрой» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «АудитСтрой» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007673

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2023
		<b>45218819</b>		
		<b>7716948832</b>		
		<b>71.12.2</b>		
		12300	16	
		<b>384</b>		

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

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

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) **123182, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Щукино, проезд 4-й Красногорский, д. 2/4, стр. 1**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО «АудитСтрой»**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

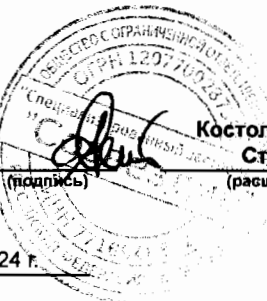
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1.	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2.	Основные средства	1150	73 149	91 878	96 603
3.3.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	166 927	175 204	183 482
3.4.	Финансовые вложения	1170	2 431 797	1 739 707	637 457
3.5.	Отложенные налоговые активы	1180	64 447	28 689	5 711
3.6.	Прочие внеоборотные активы	1190	565	27 020	-
	Итого по разделу I	1100	2 736 885	2 062 498	923 253
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7.	Запасы	1210	7 649 051	640 974	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	7 649 051	640 974	-
3.8.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 414	4 025	-
3.9.	Дебиторская задолженность	1230	194 383	92 542	189 072
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	954	601	476
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	17 455	4 762	555
	Расчеты по налогам и сборам	12303	1 655	4	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	1

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	174 318	87 175	188 042
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 277 821	2 483	1 102 483
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 156	3 202	141 364
3.12	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	10 124 826	743 226	1 432 919
	<b>БАЛАНС</b>	1600	12 861 711	2 805 724	2 356 172

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	1 100 100	1 100 100	1 100 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	140 250	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(88 284)	(109 181)	(22 854)
	Итого по разделу III	1300	1 152 066	990 919	1 077 246
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	7 665 127	359 672	1 275 911
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	7 442 361	-	-
	Долгосрочные займы	14102	8 621	352 342	1 251 294
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	180 180	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	33 966	7 330	24 617
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	42 829	1 839	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	-	1 568	-
	Итого по разделу IV	1400	7 707 956	363 079	1 275 911
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.19	Заемные средства	1510	213 922	1 418 681	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	1 256 094	-
	Краткосрочные займы	15102	4 800	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	162 587	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	209 122	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	3 787 753	33 033	3 015
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	46 340	6 479	60
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	46	54	301
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 430	556	2 654
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	36	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	3 739 925	25 907	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	14	12	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 001 689	1 451 726	3 015
	<b>БАЛАНС</b>	1700	12 861 711	2 805 724	2 356 172

Руководитель

Костоломов Александр  
Станиславович

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 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>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЗВЕЗДИЕ"</b>	ИНН	<b>45218819</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7716948832</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1.	Выручка	2110	14 981	11 303
4.2.	Себестоимость продаж	2120	(106 355)	(10 613)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(91 374)	690
4.3.	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4.	Управленческие расходы	2220	(13 526)	(19 464)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(104 900)	(18 774)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5.	Проценты к получению	2320	178 332	51 041
4.5.	Проценты к уплате	2330	(46 534)	(137 983)
4.5.	Прочие доходы	2340	1 191 219	114
	в том числе:			
		23407	-	-
4.5.	Прочие расходы	2350	(1 191 986)	(1 864)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	26 131	(107 466)
4.6.	Налог на прибыль	2410	(5 233)	21 139
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(5 232)	21 139
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	20 898	(86 327)

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	20 898	(86 327)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Костоломов Александр  
Станиславович

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024

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

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2023
45218819		
7716948832		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	1 100 100	-	-	-	(22 854)	1 077 246
<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	-	-	-	-	(86 327)	(86 327)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(86 327)	(86 327)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, 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	1 100 100	-	-	-	(109 181)	990 919
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	140 250	-	20 897	161 147
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	20 897	20 897
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	-	-	-	-	-	-
внесение добавочного капитала	3317	-	-	140 250	-	-	140 250
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 100 100	-	140 250	-	(88 284)	1 152 066

22

## 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	1 152 066	990 919	1 077 246

Руководитель

(подпись)

Костоломов Александр  
Станиславович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.



14

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

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

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

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2023
45218819		
7716948832		
71.12.2		
12300	16	
384		


Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 195 615	7 723
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 396	7 424
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 191 219	299
Платежи - всего	4120	(3 258 444)	(361 502)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(966 004)	(4 705)
в связи с оплатой труда работников	4122	(643)	(569)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(208 089)	(4 640)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(121 456)	-
вознаграждение заказчика	4127	(21 494)	-
финансирование строительства ИДП	4128	(1 931 628)	(343 044)
прочие платежи	4129	(9 130)	(8 544)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 062 829)	(353 779)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 925 338)	(140 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(140 000)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(1 650 000)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 275 338)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 925 338)	(140 000)
--	------	-------------	-----------

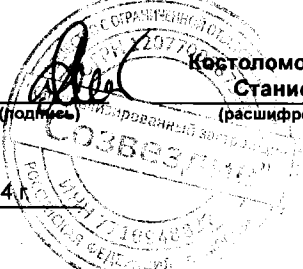


Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	8 254 889	357 142
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 114 639	357 142
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	140 250	-
Платежи - всего	4320	(2 267 768)	(1 525)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 267 293)	-
прочие платежи	4329	(475)	(1 525)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 987 121	355 617
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 046)	(138 162)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 202	141 364
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 156	3 202
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

  
 (подпись)

Костоломов Александр  
 Станиславович  
 (расшифровка подписи)



26 февраля 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**ООО "СЗ "СОЗВЕЗДИЕ" 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 "СОЗВЕЗДИЕ"

**1.2 Сокращенное наименование:**

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

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 123182, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Щукино, проезд 4-й Красногорский, д. 2/4, стр. 1

Адрес для переписки: 123182, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Щукино, проезд 4-й Красногорский, д. 2/4, стр. 1

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

12.08.2020 ОГРН 1207700287398

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

Отсутствует

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

ИНН 7716948832 КПП 773401001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, район Щукино, проезд 3-й Красногорский.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Жилой комплекс "MOMENTS"», расположенный по строительному адресу: г. Москва, район Щукино, проезд 3-й Красногорский.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: с использованием спецсчетов/кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Жилой комплекс "MOMENTS"», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Волоколамское ш., вл. 28, этап 1	№ 77-08-020743-2023 от 23.03.2023	
г. Москва, Волоколамское ш., вл. 28, этап 2	№ 77-08-021063-2023 от 31.08.2023	

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:

Костоломов Александр Станиславович - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 08.11.2021, приказ о вступлении в должность от 09.11.2021, лист записи в ЕГРЮЛ за № 2217710591382 от 12.08.2020, трудовой договор заключен 09.11.2021 сроком на 08.11.2024 года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 08.11.2021 Костоломов Александр Станиславович назначен Генеральным директором, трудовой договор заключен 09.11.2021 сроком на 3 года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, на основании Приказа № б/н от 09.11.2021 г. обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. С 01.10.2020 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ», на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д1403741/22 от 10.01.2022 г.

### 1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

### 1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

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

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

### 1.13 Сведения об Отчетности:

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

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

Аудитор компании: ООО «АудитСтрой», ИНН 7722611971, КПП 772201001, ОГРН 5077746822346  
Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 6.

### 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 1 100 100 000 (Один миллиард сто миллионов сто тысяч рублей). На 31.12.2023 Уставный капитал оплачен полностью.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 023 год	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 100 100 000	100
<b>ИТОГО</b>		<b>1 100 100 000</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 № 4 от 29.12.2022. 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 векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

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

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

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (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>49 885</b>	<b>90 074</b>	<b>96 603</b>
первоначальная стоимость	60 519	101 360	101 360
накопленная амортизация	(10 634)	(11 286)	(4 757)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>316</b>	-	-
первоначальная стоимость	422	-	-
накопленная амортизация	(106)	-	-
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	<b>16 751</b>	-	-
первоначальная стоимость	19 807	-	-
накопленная амортизация	(3 056)	-	-
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>6 195</b>	-	-
первоначальная стоимость	7 299	-	-
накопленная амортизация	(1 104)	-	-
<b>ИПА</b>	-	<b>1 804</b>	-
<b>ИТОГО</b>	<b>73 147</b>	<b>91 878</b>	<b>96 603</b>

**Движение Основных средств за отчетный период**

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
<b>Здания</b>	<b>20 972</b>	<b>61 161</b>	-	-
Здания первоначальная стоимость	34 159	75 000	-	-
Здания накопленная амортизация	(13 187)	(13 839)	-	-
<b>Сооружения</b>	<b>316</b>	-	-	-
Сооружения первоначальная стоимость	422	-	-	-
Сооружения накопленная амортизация	(106)	-	-	-
<b>Машины и оборудование (кроме офисного)</b>	<b>16 751</b>	-	-	-

Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость	19 807			
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(3 056)			
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь</b>	<b>6 195</b>			
Производственный и хозяйственный инвентарь первоначальная стоимость	7 299			
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация	(1 104)			
<b>ППА</b>	<b>(236)</b>		<b>1 568</b>	
ППА первоначальная стоимость			1 804	
ППА накопленная амортизация	(236)		(236)	

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	ДС № б/н от 13.09.2021 к Договору № М-08-041879 от 06.06.2013 Договор долгосрочной аренды зем.уч. (77:08:0009002:2290)	06.06.2013-06.03.2062	г. Москва, 4-й Красногорский проезд, вл. 2/4, стр.1	77:08:0009002:2290	2 458	34 108
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-08-034578 от 21.01.2010-по аренде за землю	21.01.2010-08.09.2058	г. Москва 4-й Красногорский проезд, вл.3	77:08:0009002:11	3 000	96 394

Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-08-030850 от 26.08.2009 от 27.12.2021- по аренде за землю	13.09.2021-16.04.2058	г. Москва, 4-й Красногорский проезд, вл. 2/4	77:08:0009002:1000	4 154	136 661
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-08-059769 от 29.12.2022- по аренде за землю по ИДП	29.12.2022-19.12.2071	г. Москва, пр-д 3-й Красногорский	77:08:0009002:4107	4 003	139 628
ТУ Росимущества в городе Москве	Договор №77-49 от 01.03.2023- по аренде за землю по ИДП	01.03.2023-31.01.2026	г. Москва, Волоколамское ш., вл. 28	77:08:0009002:4	95	127 396

### 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>166 927</b>	<b>175 204</b>	<b>183 482</b>
первоначальная стоимость	189 000	189 000	189 000
накопленная амортизация	(22 073)	(13 796)	(5 518)
<b>ИТОГО</b>	<b>166 927</b>	<b>175 204</b>	<b>183 482</b>

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

Доходные вложения в материальные ценности (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(8 277)	-	-	-
Здания накопленная амортизация	(8 277)	-	-	-

### 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
Паи и акции	2 431 797	639 707	637 457
Предоставленные займы	-	1 100 000	-
<b>ИТОГО</b>	<b>2 431 797</b>	<b>1 739 707</b>	<b>637 457</b>

#### Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Паи и акции	1 792 090	-	-

		1 100 000
<b>ИТОГО</b>	<b>1 792 090</b>	<b>1 100 000</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	-	326	-
Оценочные обязательства и резервы	3	2	-
Убытки прошлых лет	28 359	28 360	5 711
Основные средства	49	-	-
Прочие расходы	36 036	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>64 447</b>	<b>28 689</b>	<b>5 711</b>

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

Прочие внеоборотные активы (строка 1190)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Приобретение компонентов основных средств	565	-	-
Строительство объектов основных средств	-	27 020	-
<b>ИТОГО</b>	<b>565</b>	<b>27 020</b>	-

### 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
Незавершенное производство, в том числе:	7 649 051	640 974	-
- Затраты на проектирование и строительство	6 426 961	619 300	-
- НДС по затратам на проектирование и строительство	156 650	21 638	-
- Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 065 439	36	-
<b>ИТОГО</b>	<b>7 649 051</b>	<b>640 974</b>	-

### Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	15 244	15 244
Затраты на проектирование и строительство	5 903 103	95 442
НДС по затратам на проектирование и строительство	135 012	-
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 952 101	1 886 698
<b>ИТОГО</b>	<b>9 005 460</b>	<b>1 997 384</b>



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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС по приобретенным услугам	351	-	-
НДС при строительстве основных средств	1 063	4 025	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 414</b>	<b>4 025</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	954	601	476
Покупатели и заказчики, краткосрочная	17 455	4 762	555
Налоги и сборы	1 655	4	1
Прочие дебиторы, краткосрочная	174 318	87 175	188 042
<b>ИТОГО</b>	<b>194 383</b>	<b>92 542</b>	<b>189 072</b>

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

Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Займы	2 277 821	2 483	1 102 483
<b>ИТОГО</b>	<b>2 277 821</b>	<b>2 483</b>	<b>1 102 483</b>

**Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период**

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	2 275 338	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>2 275 338</b>	-	-

**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
Аккредитивы	-	-	140 000
Расчетные счета	2 156	3 202	1 364
<b>ИТОГО</b>	<b>2 156</b>	<b>3 202</b>	<b>141 364</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

### Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	1 100 100	1 100 100	1 100 100
Добавочный капитал	140 250	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(88 284)	(109 181)	(22 854)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(109 181)	(22 854)	(803)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	20 897	(86 327)	(22 051)
<b>ИТОГО</b>	<b>1 152 066</b>	<b>990 919</b>	<b>1 077 246</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
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 100 100	1 100 100	1 100 100
<b>ИТОГО</b>	<b>1 100 100</b>	<b>1 100 100</b>	<b>1 100 100</b>

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Добавочный капитал	140 250	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>140 250</b>	-	-

### 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	8 621	352 342	1 251 294
Долгосрочные кредиты	7 442 361	-	-
Проценты по долгосрочным займам	33 966	7 330	24 617
Проценты по долгосрочным кредитам	180 180	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>7 665 127</b>	<b>359 672</b>	<b>1 275 911</b>

Кредитные средства по кредитному соглашению №0175-23-2-0 от 28.04.2023 г. с Банк ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Жилой комплекс "MOMENTS"» по адресу: г. Москва, район Щукино, проезд 3-й Красногорский.

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 415 937 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Проценты по обязательствам	-	12	-
Основные средства	-	361	-
Прочие расходы	42 829	1 466	-
<b>ИТОГО</b>	<b>42 829</b>	<b>1 839</b>	-

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

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по аренде (счет 76.07)	-	1 568	-
<b>ИТОГО</b>	-	<b>1 568</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	4 800	-	-
Проценты по краткосрочным займам	209 122	-	-
Краткосрочные кредиты	-	1 256 094	-
Проценты по краткосрочным кредитам	-	162 587	-
<b>ИТОГО</b>	<b>213 922</b>	<b>1 418 681</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	46 340	6 479	60
Расчеты с покупателями и заказчиками	46	54	301
Налоги и сборы	1 430	556	2 654
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	36	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 739 925	25 907	-
<b>ИТОГО</b>	<b>3 787 753</b>	<b>33 033</b>	<b>3 015</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	11	10	-
Оценочные обязательства по страховым взносам	3	2	-
<b>ИТОГО</b>	<b>14</b>	<b>12</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:

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Реализация прочих работ и услуг	14 981	100	11 303	100
<b>ИТОГО</b>	<b>14 981</b>	<b>100</b>	<b>11 303</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(90 641)	-
Себестоимость прочих работ и услуг	(15 714)	(10 613)
<b>ИТОГО</b>	<b>(106 355)</b>	<b>(10 613)</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аудиторские услуги	(73)	(73)
Арендные платежи за земельный участок	-	(4 271)
Аренда офисных площадей	-	(233)
Юридические услуги	-	(1)
Страхование от НС-АУП	(3)	(3)
Резервы по отпускам-АУП	(50)	(36)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(881)	(862)
Страховые взносы-АУП	(131)	(117)
Информационные услуги	(1)	(230)
Госпошлина	-	(67)
Заработная плата-АУП	(437)	(463)

Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(5)	(9)
Амортизация ОС	(5 189)	(7 218)
Налог на имущество	(6 756)	(5 882)
<b>ИТОГО</b>	<b>(13 526)</b>	<b>(19 464)</b>

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

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Расходы на оплату труда	475	491
Отчисления на социальные нужды	146	127
Амортизация	13 703	14 806
Прочие расходы	105 558	14 652
<b>ИТОГО</b>	<b>119 881</b>	<b>30 077</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>178 332</b>	<b>51 041</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	178 332	50 742
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	-	299
<b>Проценты к уплате, в том числе:</b>	<b>(46 534)</b>	<b>(137 983)</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(22 424)	-
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(24 110)	(137 970)
Процентные расходы	-	(13)
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>1 191 219</b>	<b>114</b>
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	-	(1)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	115
Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа	1 191 219	-
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(1 191 986)</b>	<b>(1 864)</b>
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(1 555)	(188)
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	-	1
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(4)	-
Исправительные записи по операциям прошлых лет	1 481	-
Списание НДС на прочие расходы	(497)	-
Расходы на услуги банков	(185)	(80)
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	-	(1 565)

Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа	(1 191 219)	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	-	(31)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод	(7)	-

#### 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>26 131</b>		
Арендные обязательства	(1 630)	(326)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	2		ОНА
Убытки прошлых лет	(5)	(1)	ОНА
Основные средства	245	49	ОНА
Прочие расходы	180 180	36 036	ОНА
Проценты по обязательствам	62	12	ОНО
Основные средства	1 804	361	ОНО
Прочие расходы	(206 815)	(41 363)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>		<b>(1)</b>	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>(5 232)</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 Костоломов Александр Станиславович

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	Зарплата 474 тыс. рублей, в том числе: НДФЛ: 62 тыс. рублей Взносы: 145 тыс. рублей.
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	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО / 100%				1 100 100	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					

	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	34 081	37 782		4 589	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>						
	МСК ПРОЕКТ ООО с покупателями по аренде	144			204	безналичные/краткосрочная	
	МСК ЭНЕРГО АО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2 500	70		2 500	70	безналичные/краткосрочная
	ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ ПИК-3 ООО с покупателями по аренде	144			204		безналичные/краткосрочная
	ОРИОН ООО с покупателями по аренде	144			204		безналичные/краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	3 685 974	2 164 129			256 509	безналичные/краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	2 449 091			2 449 091		безналичные/краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	140 250	140 250				безналичные/краткосрочная
	ПИК-ТЕХОТДЕЛКА ООО с покупателями по аренде	12 701	1 496		15 274		безналичные/краткосрочная
	ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	25 793	21 418			917	безналичные/краткосрочная
	ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	2 791 393	1 832 134		938 758		безналичные/краткосрочная



	ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО с покупателями по аренде	15		15		безналич ные/ краткосо рная
	РЕКРУТ ПЛЮС АО по аренде за землю по ИДП		2 713		2 713	безналич ные/ краткосо рная
	РЕКРУТ ПЛЮС АО по купле- продаже паев, акций	1 792 090		1 792 340		безналич ные/ краткосо рная
	РЕКРУТ ПЛЮС АО с покупателями по аренде	38		38		безналич ные/ краткосо рная
	РУБИКОН ООО с покупателями по аренде	144		204		безналич ные/ краткосо рная
	Сервис Гид ООО по приобретению объектов недвижимости по ДКП				4 920	безналич ные/ краткосо рная
	Сервис Гид ООО предоставленные займы	142		3 018		безналич ные/ краткосо рная
	СЗ ВОЛОКОЛАМСКО Е ШОССЕ 24 ООО по договорам цессии	1 191 219	1 191 219			безналич ные/ краткосо рная
	СЗ ВОЛОКОЛАМСКО Е ШОССЕ 24 ООО с покупателями по аренде	100		243		безналич ные/ краткосо рная
	СЗ ВОЛОКОЛАМСКО Е ШОССЕ 24 ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП		2 602		2 602	безналич ные/ краткосо рная
	СЗ ЛУЖНЕЦКИЙ КВАРТАЛ ООО с покупателями по аренде	15		15		безналич ные/ краткосо рная

	СЗ ПЕГАС ООО с покупателями по аренде	144			204	безналичные/ краткосрочная
	СЗ ТРИАЛ СЕРВИС АО с покупателями по аренде	144			204	безналичные/ краткосрочная
	СТАРТ ООО по приобретению объектов недвижимости по ДКП	2 983	2 983			безналичные/ краткосрочная
	СТАРТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	550	550			безналичные/ краткосрочная
	СТАРТ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	475				безналичные/ краткосрочная
	ФИО ООО с покупателями по аренде	144			204	безналичные/ краткосрочная
	ФОРМА ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	796 083	833 918		37 834	безналичные/ краткосрочная
	ЭТХОУМ ООО с покупателями по аренде	144			204	безналичные/ краткосрочная

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

#### 5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Жилой комплекс "MOMENTS"» по адресу: г. Москва, район Щукино, проезд 3-й Красногорский. на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы.

Дата начала строительства: 01.03.2023

Дата окончания строительства: 12.09.2029

### 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 поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	7 442 361	-	-
залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-

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	7 332 961	0

### 5.8. Судебные разбирательства Общества

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

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 0 (ноль) судебных дел на общую сумму 0 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. Москва

### 5.10. Контролируемые сделки

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

### 5.11. Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

### 5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 72 от 29.12.2023 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» - материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

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

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

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

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

### 5.15. Допущение непрерывности деятельности

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

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

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

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

### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### Рыночный риск:

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

#### Инфляционный риск:

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

#### Кредитный риск:

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

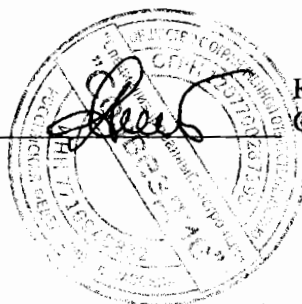
Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- 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 "СОЗВЕЗДИЕ"

26.02.2024



Костоломов Александр  
Станиславович

Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 46 лист 06  
Генеральный директор  
ОО «АудитСтрой»



Плутенко Т.Е.