



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**

Акционеру
Акционерного общества
«Специализированный застройщик
«Первая Ипотечная Компания-Регион»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания-Регион», 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 акционерного общества «Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания-Регион» по состоянию на «31» декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

Важные обстоятельства

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект»- материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

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

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и 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.



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

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

«15» марта 2024 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное Общество «Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания-Регион»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.09.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700214189

Местонахождение: 141802, Московская область, г.о. Дмитровский, г.Дмитров, ул. Космонавтов, д. 52, часть помещ. 54

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"	по ОКПО 41074364		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7729118074		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	141802, Московская обл, Дмитровский г.о., г Дмитров, ул Космонавтов, д. 52, часть помещ. 54			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО «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.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	182 510	213 203	235 359
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 633	11 061	19 155
3.4	Финансовые вложения	1170	29 926 674	31 281 635	34 945 586
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	3 148 393	2 852 708	522 317
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	33 263 210	34 358 607	35 722 417
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	11 216 586	14 822 541	13 448 009
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12108	9 645 042	12 896 878	9 668 811
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	1 571 544	1 925 663	3 779 198
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	39	39	36
3.9	Дебиторская задолженность	1230	7 899 002	12 678 665	27 109 331
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	2 496	199 787	246 417
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	211 882	221 510	232 047
	Расчеты по налогам и сборам	12303	194 604	196 607	206 722

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	16	2 288	4 820
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	7 490 005	12 058 473	26 419 324
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	743 629	208 629	208 629
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	902 368	1 159 303	6 107 332
3.12	Прочие оборотные активы	1260	23	22	102 647
	Итого по разделу II	1200	20 761 647	28 869 199	46 975 984
	БАЛАНС	1600	54 024 857	63 227 806	82 698 401

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 033 400	10 033 400	10 033 400
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	6 451 518	1 690 890	540 667
3.13	Резервный капитал	1360	3 400	3 400	3 400
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 058 950)	(5 847 045)	2 013 331
	Итого по разделу III	1300	11 429 368	5 880 645	12 590 798
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	34 818 312	41 019 541	2 483 262
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	41 058	11 874	2 448
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	51	121	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	51	121	-
	Итого по разделу IV	1400	34 859 421	41 031 536	2 485 710
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	-	4 473 701	43 294 299
3.20	Кредиторская задолженность	1520	4 154 777	9 399 450	22 405 247
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	73 871	606 960	442 180
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	457 444	942 936	2 287 066
	Расчеты по налогам и сборам	15203	17 114	16 581	13 372
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	17	76	2 242
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	688
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	465 608	582 402	536 005
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	3 038 111	7 136 521	1 616 401
	Расчеты с учредителями	15212	-	-	17 373 499
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15213	102 611	113 974	133 794
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	3 581 291	2 442 474	1 922 347
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 736 068	16 315 625	67 621 893
	БАЛАНС	1700	54 024 857	63 227 806	82 698 401

Руководитель

(подпись)

Дуров Алексей Васильевич

(расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"	ИНН	41074364		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7729118074		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	3 885 359	3 259 637
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(2 138 432)	(3 806 702)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 746 927	(547 065)
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	(1 000)
4.4	Управленческие расходы	2220	(27 606)	(30 287)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 719 321	(578 352)
4.5	Доходы от участия в других организациях	2310	1 982 211	2 401 124
4.5	Проценты к получению	2320	87 939	297 793
4.5	Проценты к уплате	2330	(2 493 499)	(3 575 417)
4.5	Прочие доходы	2340	500 634	8 217 558
4.5	Прочие расходы	2350	(1 275 012)	(14 893 220)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	521 594	(8 130 514)
4.6	Налог на прибыль	2410	266 501	2 320 965
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	266 501	2 320 965
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	788 095	(5 809 549)

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	788 095	(5 809 549)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Муров Алексей

Васильевич

(расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

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

Организация Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2023
41074364		
7729118074		
71.12.2		
12267	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10 033 400	-	540 667	3 400	2 013 331	12 590 798
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	1 150 223	-	-	1 150 223
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	-	-	-	-	-	-
Вклад в имущество общества	3217	-	-	1 150 223	-	-	1 150 223
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(7 860 376)	(7 860 376)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 809 549)	(5 809 549)
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	(2 050 827)	(2 050 827)
-----------	------	---	---	---	---	-------------	-------------

12

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	10 033 400	-	1 690 890	3 400	(5 847 045)	5 880 645
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	4 760 628	-	788 095	5 548 723
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	788 095	788 095
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	-	-	-	-	-	-
Вклад в имущество общества	3317	-	-	4 760 628	-	-	4 760 628
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	10 033 400	-	6 451 518	3 400	(5 058 950)	11 429 368

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

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

44

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	11 429 369	5 880 646	12 590 798



Руководитель
(подпись)

Щуров Алексей Васильевич
(расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"	ИНН	41074364		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7729118074		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 398 232	3 993 823
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 095 011	3 445 836
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	303 221	547 987
Платежи - всего	4120	(11 525 789)	(9 881 537)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 778 649)	(1 350 270)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 119)	(4 009)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 385 604)	(2 330 895)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(25 006)	(25 683)
вознаграждение заказчика	4126	(169 102)	(101 500)
финансирование строительства ИДП	4127	(4 145 133)	(5 043 466)
прочие платежи	4129	(1 021 176)	(1 025 714)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 127 557)	(5 887 714)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	7 809 431	16 732 308
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	154
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	3 652 761	1 772 310
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 500 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 656 670	14 959 844
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(145 039)	(1 500 000)
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	(145 039)	(1 500 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	7 664 392	15 232 308

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	12 389 531	18 574 877
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 572 240	10 857 698
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	4 817 291	7 717 179
Платежи - всего	4320	(11 183 301)	(32 867 500)
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	-	(20 209 878)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(11 154 329)	(7 159 038)
прочие платежи	4329	(28 972)	(5 498 584)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 206 230	(14 292 623)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(256 935)	(4 948 029)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 159 303	6 107 332
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	902 368	1 159 303
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Шуров Алексей Васильевич

(расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

АО "Специализированный застройщик "ПИК - Регион" за 2023 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества "Специализированный застройщик "ПИК-Регион" сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество "Специализированный застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион" (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

АО "Специализированный застройщик "ПИК - Регион"» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 141802, Московская область, г.о. Дмитровский, г.Дмитров, ул. Космонавтов, д. 52, часть помещ. 54

Адрес для переписки: 141802, Московская область, г.о. Дмитровский, г.Дмитров, ул. Космонавтов, д. 52, часть помещ. 54

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

12.09.2002 ОГРН 1027700214189 . Дата регистрации: 15.02.1995г.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: отсутствуют

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7729118074 КПП 500701001

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: Жилой квартал «Одинцово-1» (строительный адрес: г.Одинцово-1 (бывший военный городок №315) городского поселения Одинцово, Одинцовского муниципального района Московской области

Коммерческое обозначение объектов строительства: Жилой комплекс «Одинцово-1», расположенный по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Каштановая.

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Одинцово-1», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 2.6, пристр. ДОО к корп. 1.17	RU50-20-21773-2022 от 24.06.2022	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.18 стр. 1	RU50-20-17724-2021 от 02.03.2021	21.12.2022
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.18 стр. 2	RU50-20-17724-2021 от 02.03.2021	21.12.2022
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.19 стр. 1 с БКФН	RU50-20-17207-2020 от 16.12.2020	21.12.2022
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.19 стр. 2 с БКФН	RU50-20-17207-2020 от 16.12.2020	21.12.2022
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.20	RU50-20-18637-2021 от 11.06.2021	28.11.2023
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 2.8, пристр. ДОО к корп. 1.21	RU50-20-18807-2021 от 05.07.2021	07.11.2023
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.22	RU50-20-18338-2021 от 30.04.2021	02.06.2023
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.23 с встр.-пристроенным ДОО	RU50-20-21766-2022 от 23.06.2022	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.24 с встр.-пристроенным ДОО	RU50-20-21863-2022 от 11.07.2022	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.25 стр. 1 с БКФН	RU50-20-23220-2023 от 24.01.2023	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.25 стр. 2	RU50-20-23220-2023 от 24.01.2023	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.26 стр. 1 с БКФН	RU50-20-23223-2023 от 24.01.2023	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.26 стр. 2	RU50-20-23223-2023 от 24.01.2023	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

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

Единоличный исполнительный орган:

Генеральный директор Щуров Алексей Васильевич, избран Решением б/н единственного акционера 07.10.2019 года сроком на 3 (три) года, продлены полномочия Решением б/н единственного акционера 22.09.2022 сроком на 3 (три) года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на Генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д730436/19 от 24.04.2019 г., заключенного с ПАО «ПИК СЗ», ИНН 7713011336.

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 АО «ПИК-Регион»: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг», ИНН: 7714176877

ОГРН: 1027739541664

Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, эт 2, ком 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 10 033 400 000 (Десять миллиардов тридцать три миллиона четыреста тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

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

Период	Наименование участника	Количество о акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, процентах
с 30.10.2018 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	100 334 000	10 033 400 000,00	100%

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 100 334 000 шт

Количество акций, выпущенных, но не оплаченных или оплаченных частично: отсутствуют

Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества и ее дочерних и зависимых организаций: 100 руб.

Реестродержатель акций Общества: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ РЕГИСТРАТОР ИНН: 5610083568 ОГРН: 1045605469744

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 от «30» декабря 2022 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2023 г.

Учетная политика призвана:

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

При раскрытии информации об 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 31.12.2023г. 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, 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 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
Здания, в том числе:	176 221	195 361	205 174
первоначальная стоимость	333 330	349 525	349 525
накопленная амортизация	(157 109)	(154 164)	(144 351)
Сооружения, в том числе:	5 444	15 014	25 200
первоначальная стоимость	68 250	68 696	70 110
накопленная амортизация	(62 806)	(53 682)	(44 910)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	515	2 059	3 604
первоначальная стоимость	7 722	7 722	7 827
накопленная амортизация	(7 207)	(5 663)	(4 223)
Офисное оборудование, в том числе:	254	526	912
первоначальная стоимость	1 157	1 960	1 960
накопленная амортизация	(903)	(1 434)	(1 048)
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	26	117	469
первоначальная стоимость	221	862	3 022
накопленная амортизация	(195)	(745)	(2 553)
ИПА, в том числе:	50	126	-
первоначальная стоимость	132	132	-
накопленная амортизация	(82)	(6)	-
ИТОГО	182 510	213 203	235 359

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(9 659)	9 481	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	16 195	-	-
Здания накопленная амортизация	(9 659)	(6 714)	-	-
Сооружения	(9 570)	-	-	-
Сооружения первоначальная стоимость	-	446	-	-
Сооружения накопленная амортизация	(9 570)	(446)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	(1 544)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(1 544)	-	-	-

Офисное оборудование		(272)		
Офисное оборудование первоначальная стоимость			803	
Офисное оборудование накопленная амортизация		(272)	(803)	
Производственный и хозяйственный инвентарь		(91)		
Производственный и хозяйственный инвентарь первоначальная стоимость			641	
Производственный и хозяйственный инвентарь накопленная амортизация		(91)	(641)	
ППА		(76)		
ППА первоначальная стоимость				
ППА накопленная амортизация		(76)		
ИТОГО		(21 212)	9 481	

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8019 от 06.05.2020	17.11.2025	г. Красногорск, коммунальная зона "Красногорск -Митино	50:11:0010104:3162	64 647	311 238
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8135 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1989	27 517	99 833

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6479 от 26.02.2016	31.12.2026	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1992	8 995	41 094
Финансовое управление администрации городского округа Химки Московской области	ЮА-70 от 17.09.2013	16.10.2052	МО г. Химки	50:10:0010101:10606	4 211	19 904
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8164 от 01.02.2021	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2004	6 602	21 698
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8137 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1993	6 860	33 644
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8138 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1995	29 227	174 619
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6886 от 10.07.2017	31.12.2026	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1997	14 920	49 036
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8136 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1991	10 826	38 916
Департамент городского имущества города Москвы	М-07-054684 от 22.10.2019	30.09.2068	г. Москва, ул. Рябиновая	77:07:0012004:3561	37 299	301 517

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8179 от 11.02.2021	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2005	55 309	566 129
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8133 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1986	11 275	41 210
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8134 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1987	21 549	70 924
Финансовое управление Администрации городского округа Химки Московской области	ЮА-19 от 20.04.2018	26.02.2053	МО г. Химки	50:10:0010101:18268	8 316	39 746
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8145 от 16.12.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1988	36 896	121 263
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8139 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2002	10 637	37 857
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8163 от 01.02.2021	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2003	1 951	19 854
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8103 от 25.09.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2001	74 223	759 226

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6480 от 26.02.2016	31.12.2026	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2006	1 139	1 215
Голушко Светлана Алексеевна	1 от 10.08.2020	09.08.2030	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:126	3 451	23 920

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
Здания, в том числе:	5 633	11 061	19 155
первоначальная стоимость	7 342	13 863	23 017
накопленная амортизация	(1 709)	(2 802)	(3 862)
ИТОГО	5 633	11 061	19 155

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Доходные вложения в материальные ценности (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(433)	4 995	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	6 521	-	-
Здания накопленная амортизация	(433)	(1 526)	-	-
ИТОГО	(433)	4 995		

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	34 096 230	34 096 230	34 945 586

Предоставленные займы	145 039	1 500 000	-
Резерв под обесценение финансовых вложений	(4 314 595)	(4 314 595)	-
ИТОГО	29 926 674	31 281 635	34 945 586

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	145 039	1 500 000	-
ИТОГО	145 039	1 500 000	-

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Остаток на начало периода	4 314 595	-	-
Признание	-	4 314 595	-
Остаток на конец периода	4 314 595	4 314 595	-

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
Доходные вложения в материальные ценности	-	14	13
Арендные обязательства	10	26	-
Расходы будущих периодов	444 379	444 599	444 777
Оценочные обязательства и резервы	40 557	64 785	93
Резервы сомнительных долгов	-	6 847	6 847
Финансовые вложения	862 919	862 919	12 750
Плановые расходы ИДП	17 947	223	46 868
Убытки прошлых лет	1 744 351	1 457 274	-
Основные средства	10 625	10 849	10 808
Прочие расходы	27 605	5 172	161
ИТОГО	3 148 393	2 852 708	522 317

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	1 571 544	1 925 663	3 779 198
Незавершенное производство, в том числе:	9 645 042	12 896 878	9 668 811
Затраты на проектирование и строительство	6 039 157	9 934 470	4 734 773
НДС по затратам на проектирование и строительство	999 190	1 197 201	638 059
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 606 695	1 765 207	4 295 979
ИТОГО	11 216 586	14 822 541	13 448 009

Движение Запасов за отчетный период

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	8	8
Готовая продукция и товары для перепродажи	9 537 841	9 891 960
Затраты на проектирование и строительство	5 354 998	9 250 311
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 059 421	1 257 432
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	13 126 838	12 285 350
ИТОГО	29 079 106	32 685 061

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	39	39	36
ИТОГО	39	39	36

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	2 496	199 787	246 417
Покупатели и заказчики, краткосрочная	211 882	221 510	232 047
Налоги и сборы	194 620	198 895	211 542
Прочие дебиторы, краткосрочная	7 490 005	12 092 709	26 453 560
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	-	(34 236)	(34 236)
ИТОГО	7 899 002	12 678 665	27 109 331

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Остаток на начало периода	34 236	34 236	390 637
Списание	34 236	-	356 401
Остаток на конец периода	-	34 236	34 236

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 34 236 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Займы	535 000	-	-
Права требования	208 629	208 629	208 629
ИТОГО	743 629	208 629	208 629

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	535 000	-	-
ИТОГО	535 000	-	-

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	-	-	35 500
Депозитные счета	-	-	1
Расчетные счета	902 368	1 159 303	293 949
Биржевые облигации, эмитент ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	-	-	5 777 882
ИТОГО	902 368	1 159 303	6 107 332

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Право использования программы для ЭВМ	23	22	22

НДС с сумм полученных авансовых платежей	-	-	102 625
ИТОГО	23	22	102 647

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	10 033 400	10 033 400	10 033 400
Резервный капитал	3 400	3 400	3 400
Добавочный капитал	6 451 518	1 690 890	540 667
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(5 058 950)	(5 847 045)	2 013 331
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(5 847 045)	2 013 331	5 240 471
Нераспределенная прибыль отчетного периода	788 095	(5 809 549)	21 705 507
Дивиденды по Решению участника, всего	-	(2 050 827)	(24 932 647)
ИТОГО	11 429 368	5 880 645	12 590 798

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	10 033 400	10 033 400	10 033 400
ИТОГО	10 033 400	10 033 400	10 033 400

В 2023 году изменений в уставном капитале не было.

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	5 910 851	1 150 223	-
Акция ПИК-РЕГИОН АО	540 667	540 667	540 667
ИТОГО	6 451 518	1 690 890	540 667

В 2023 году произошло увеличение добавочного капитала Общества на 4 760 628 тыс. руб. в результате внесения участником ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» денежного вклада в имущество на основании Решения от 28 ноября 2023 года. По этой статье в предыдущих периодах отражен эмиссионный доход, возникший в результате превышения продажной цены акции над номинальной ценой в результате дополнительной эмиссии.

Долгосрчные 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
Долгосрчные займы	17 710 798	24 674 382	8 602
Долгосрчные кредиты	9 489 704	8 004 064	2 461 769
Проценты по долгосрочным займам	7 479 096	8 314 074	12 083
Проценты по долгосрочным кредитам	138 714	27 021	807
ИТОГО	34 818 312	41 019 541	2 483 262

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5238 от 22.09.2020 г. с ВТБ (ПАО) БАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Одинцово-1» по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Каштановая.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 5238 от 22.09.2020 г. с ВТБ (ПАО) 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 2 717 863 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	-	2	-
Основные средства	10	25	-
Прочие расходы	41 048	11 847	2 448
ИТОГО	41 058	11 874	2 448

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)	51	121	-
ИТОГО	51	121	-

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	-	3 371 588	35 134 669
Проценты по краткосрочным займам	-	1 102 113	8 159 630
ИТОГО	-	4 473 701	43 294 299

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	73 871	606 960	442 180
Расчеты с покупателями и заказчиками	457 444	942 936	2 287 066
Налоги и сборы	17 114	16 581	13 372
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	17	76	2 242
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	688
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	465 608	582 402	536 005
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	3 038 111	7 136 521	1 616 401
Расчеты по договорам с инвесторами	102 611	113 974	133 794
Расчеты по выплате доходов	-	-	17 373 499
ИТОГО	4 154 777	9 399 450	22 405 247

На 31.12.2023 года просроченная кредиторская задолженность отсутствует

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	58	35	363
Оценочные обязательства по страховым взносам	18	11	104
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	3 288 769	2 117 435	1 687 540
Резерв по плановым расходам ИДП	89 737	1 115	234 340

Резервы предстоящих расходов прочие	202 709	323 879	-
ИТОГО	3 581 291	2 442 474	1 922 347

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 2022 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	3 523 170	91	2 788 009	86
Доходы от реализации нежилых помещений	198 407	5	147 810	5
Доходы от реализации кладовых помещений	24 261	1	78 546	2
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	33 098	1	-	-
Доходы от реализации гаражей	54 657	1	193 050	6
Реализация прочих работ и услуг	51 766	1	52 222	2
ИТОГО	3 885 359	100	3 259 637	100

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(602 620)	(1 468 662)
Себестоимость нежилых помещений	(59 849)	(96 713)
Себестоимость кладовых помещений	(6 092)	(48 333)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(3 305)	-
Себестоимость гаражей	(118 511)	(275 375)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 303 161)	(1 876 294)

Себестоимость прочих работ и услуг	(44 894)	(41 325)
ИТОГО	(2 138 432)	(3 806 702)

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

Коммерческие расходы	2023 год	2022 год
Прочие консультационные услуги	-	(1 000)
ИТОГО	-	(1 000)

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Амортизация ОС	(11 295)	(11 579)
Аудиторские услуги	(297)	(697)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(3 663)	(3 646)
Аренда зданий и сооружений	(165)	(291)
Заработная плата-АУП	(613)	(2 222)
Страховые взносы-АУП	(184)	(655)
Страхование от НС-АУП	(1)	(2)
Резервы по отпускам-АУП	(64)	(282)
Налог на имущество	(8 373)	(8 724)
Налог на землю	(7)	-
Юридические услуги	(2 200)	-
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(465)	(1 681)
Прочие	(279)	(508)
ИТОГО	(27 606)	(30 287)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	8	1 481
Себестоимость проданных товаров	790 377	1 863 883
Расходы на оплату труда	662	2 441
Отчисления на социальные нужды	200	721
Амортизация	11 371	11 586
Прочие расходы	1 363 420	1 957 877
ИТОГО	2 166 038	3 837 989

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

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Доходы от участия в других организациях	1 982 211	2 401 124
Проценты к получению	87 939	297 793
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	49 129	5 487

Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	38 810	38 810
Купонный доход, начисленный по ценным бумагам	-	290 724
Проценты к уплате	(2 493 499)	(3 575 417)
Проценты по займам и кредитам	(2 493 491)	(3 575 415)
Процентные расходы	(8)	(2)
Прочие доходы, из них:	500 634	8 217 558
Реализация ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг	-	5 795 268
Реализация основных средств	83 797	17 723
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	216 678	-
Материальная помощь	56 664	2 156 594
Прочие доходы	143 495	265 695
Прочие расходы, из них:	(1 275 012)	(14 893 220)
Реализация основных средств	(14 478)	(7 908)
Реализация имущественных прав	-	(730 170)
Уступка права требования	-	(2 901)
Реализация ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг	-	(5 777 882)
Расходы на услуги банков	(357)	(625)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(380 393)	(474 200)
Судебные издержки, расходы на экспертизу связанные с деятельностью застройщика	(287 540)	(468 327)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(336 021)	(2 669 894)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(95 509)	(4 638 474)
Прочие расходы	(160 714)	(122 839)

Доходы(расходы) по статьям ниже отражены в отчете о финансовых результатах свернуто:

Наименование показателя	2023 год	2022 год
-------------------------	----------	----------

Доходы от переоценки	-	253 833
Расходы от переоценки	-	(253 833)
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	-	-
Доходы от реализация имущественных прав	-	1 220 310)
Расходы от реализация имущественных прав	-	(1 950 480)
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	-	(730 170)
Доходы от уступки права требования	-	63 500
Расходы от уступки права требования	-	(66 401)
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	-	(2 901)
Доходы от материальной помощи	56 664	6 504 956,00
Расходы от материальной помощи	-	(4 348 361)
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	56 664	2 156 595

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
Прибыль до налогообложения	521 594		
Доходные вложения в материальные ценности	(68)	(14)	ОНА
Арендные обязательства	(78)	(16)	ОНА
Расходы будущих периодов	(1 103)	(221)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(121 139)	(24 228)	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(34 236)	(6 847)	ОНА
Плановые расходы ИДП	88 622	17 724	ОНА
Убытки прошлых лет	1 435 385	287 077	ОНА
Основные средства	(1 117)	(223)	ОНА
Прочие расходы	112 162	22 432	ОНА
Проценты по обязательствам	8	2	ОНО
Основные средства	75	15	ОНО
Прочие расходы	(146 004)	(29 201)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		266 501	

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

4.7 Базовая прибыль (убыток) на акцию.

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

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» не выкупались (приобретались).

Наименование	2023 год	2022 год
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	788 095	(5 809 549)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	100 334 000	100 334 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	0,008	(0,058)

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2023 году Общество не осуществлял неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Щуров Алексей Васильевич

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров. Председателем Общего собрания акционеров является Генеральный директор Общества. Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

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)	862 тыс. руб. (в том числе страховые взносы 184 тыс. руб.)

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

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс. руб.)

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО по купле-продаже паев, акций		3 652 761	408 498		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	140 225	174 820		101 352	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	573 548	1 540 130	535 000		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 222 808	1 012 958	8 028	27 390	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	4 760 628	4 760 628			безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПИК СЗ ПАО по вознаграждению за услуги				242	безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО по реализуемым векселям			473		безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО полученные займы	5 394 641	317 775		1 793 293	безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО предоставленные займы	145 301		145 301		безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с дольщиками по квартирам	87 977				безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с комиссионером (агентом, поверенным)	361	361			безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с комиссионером (агентом, поверенным) по ОИДП				4 419	безналичные/ краткосрочная

	ПИК СЗ ПАО с покупателями по аренде		16 026			безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	324 790	324 790			безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	271 355	48 940		4 468	безналичные/ краткосрочная
	ПИК СЗ ПАО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	327 651				безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьи доли/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
4.1	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО по купле-продаже паев, акций			61 981		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО с покупателями по аренде			1 059		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)			248		безналичные/ краткосрочная
4.2	ПРОФСЕРВИС АО по купле-продаже паев, акций			99		безналичные/ краткосрочная
	ПРОФСЕРВИС АО по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	640 416		640 416		безналичные/ краткосрочная
4.3	РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО Вклады в уставные капиталы ООО			1 460		безналичные/ краткосрочная
	РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО по претензиям, выставленным контрагентам			2 000		безналичные/ краткосрочная
	РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций			28 158		безналичные/ краткосрочная
	РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам			315 673		безналичные/ краткосрочная
	РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги			65		безналичные/ краткосрочная
	РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			1 793		безналичные/ краткосрочная
4.4	РусСтройГарант ООО по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций		20 303			безналичные/ краткосрочная
	РусСтройГарант ООО с покупателями по аренде			220		безналичные/ краткосрочная
4.5	СЗ ГРАДОЛИМП ООО по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	665	665			безналичные/ краткосрочная
	СЗ ГРАДОЛИМП ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги			500		безналичные/ краткосрочная
4.6	СЗ ТИРОН ООО по купле-продаже паев, акций			579 330		безналичные/ краткосрочная
	СЗ ТИРОН ООО по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	6		73		безналичные/ краткосрочная
4.7	СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО Вклады в уставные капиталы ООО			7 050 000		безналичные/ краткосрочная
	СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	1 278 838	1 316 933	53 849		безналичные/ краткосрочная
	СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО полученные займы	4 760 628	286 927			безналичные/ краткосрочная
	СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги			80		безналичные/ краткосрочная

4.8	СТРОЙАКТИВ ООО Вклады в уставные капиталы ООО			194 396		безналичные/ краткосрочная
	СТРОЙАКТИВ ООО по купле-продаже паев, акций			13 381 807		безналичные/ краткосрочная
	СТРОЙАКТИВ ООО по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций		1 216 354	4 625 066		безналичные/ краткосрочная
	СТРОЙАКТИВ ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги			140		безналичные/ краткосрочная
	СТРОЙАКТИВ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			1 149 510		безналичные/ краткосрочная
4.9	ЦЕНТР РАЗВИТИЯ ЦРМ ООО по купле-продаже паев, акций			110		безналичные/ краткосрочная
4.10	Tarely Limited (Тарелли Лимитед) по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	62 286	62 286			безналичные/ краткосрочная
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьи доли/акциями Общество не владеет напрямую)					
5.1	АКТИВ-РЕСУРС АО с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	48 449		48 449		безналичные/ краткосрочная
5.2	ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО по договорам цессии			141 171		безналичные/ краткосрочная
	ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги			420		безналичные/ краткосрочная
5.3	ГП-МО ООО по вознаграждению за услуги	1 297	2 520		2 800	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МО ООО по договорам цессии				772	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МО ООО по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций			93 336		безналичные/ краткосрочная
	ГП-МО ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	58 854	326 860		388 610	безналичные/ краткосрочная
	ГП-МО ООО с покупателями на поставку внеоборотных активов			360		безналичные/ краткосрочная
	ГП-МО ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)			434 341		безналичные/ краткосрочная
5.4	ГП-МФС ООО с покупателями по аренде	2 488		12 665		безналичные/ краткосрочная
	ГП-МФС ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			1 522		безналичные/ краткосрочная
5.5	ДЕЛА ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	20 658		20 658		безналичные/ краткосрочная
	ДЕЛА ООО с покупателями по аренде			1		безналичные/ краткосрочная
5.6	КОМПАНИЯ АТОЛ АО с покупателями и заказчиками за квартиры			8 970		безналичные/ краткосрочная
5.7	ЛОВИТЕЛ ООО с инвесторами по нежилому фонду				9 187	безналичные/ краткосрочная
	ЛОВИТЕЛ ООО с инвесторами по объектам инфраструктуры				11 177	безналичные/ краткосрочная
	ЛОВИТЕЛ ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	18 908	18 908	249		безналичные/ краткосрочная
	ЛОВИТЕЛ ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги			15		безналичные/ краткосрочная
	ЛОВИТЕЛ ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги по ИДП			5		безналичные/ краткосрочная
5.8	Мортон-PCO ООО по договорам цессии			8 608		безналичные/ краткосрочная
	Мортон-PCO ООО приобретенные права			179 111		безналичные/ краткосрочная
	Мортон-PCO ООО с комиссионером (агентом, поверенным)		4 160 200			безналичные/ краткосрочная

	Мортон-PCO ООО с покупателями и заказчиками за квартиры			4 681		безналичные/ краткосрочная
	Мортон-PCO ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	28 972			643	безналичные/ краткосрочная
5.9	НРК ООО по купле-продаже паев, акций			385 138		безналичные/ краткосрочная
5.10	ПИК-ИННОВАЦИИ ООО по купле-продаже паев, акций			98 101		безналичные/ краткосрочная
5.11	ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО по купле-продаже паев, акций			428		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО полученные займы	4 612 237	1 855 945		23 295 248	безналичные/ краткосрочная
5.12	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по вознаграждению за услуги	202 728	115 702		7 458	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	12 041 635	11 327 470	1 990 272		безналичные/ краткосрочная
	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	500		2 230		безналичные/ краткосрочная
5.13	ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО по купле-продаже паев, акций			179 112		безналичные/ краткосрочная
5.14	ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ ООО с покупателями по аренде	34 965		45 716		безналичные/ краткосрочная
5.15	РегионИнвест ООО по договорам цессии		250 706			безналичные/ краткосрочная
	РегионИнвест ООО по купле-продаже паев, акций	56 664	56 664			безналичные/ краткосрочная
5.16	СЗ КАНТЕМИРОВСКАЯ ООО с поставщиками прочие				14 842	безналичные/ краткосрочная
5.17	СЗ МОНЕТЧИК АО по финансированию расходов по инвестиционным договорам				12 000	безналичные/ краткосрочная
5.18	СЗ ПРОМЕТЕЙСИТИ ООО с покупателями и заказчиками за работы, услуги			500		безналичные/ краткосрочная
	СЗ ПРОМЕТЕЙСИТИ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)		830 562			безналичные/ краткосрочная
5.19	СЗ ЧЕРНЕВО ООО по договорам цессии			12 510		безналичные/ краткосрочная
	СЗ ЧЕРНЕВО ООО с покупателями по аренде			150		безналичные/ краткосрочная
5.20	Солнцево-Парк 2 ЖСК с инвесторами по квартирам			1	1	безналичные/ краткосрочная
	Солнцево-Парк 2 ЖСК с покупателями и заказчиками за квартиры	227 244	111 926	25 141	220 650	безналичные/ краткосрочная
	Солнцево-Парк 2 ЖСК с покупателями и заказчиками за работы, услуги				3	безналичные/ краткосрочная
	Солнцево-Парк 2 ЖСК с покупателями и заказчиками за работы, услуги по ИДП			1		безналичные/ краткосрочная
5.21	СП ЭКСПЛУАТАЦИЯ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	58 994	66 357		4 403	безналичные/ краткосрочная
5.22	ТЗ-РЕГИОН АО по вознаграждению за услуги		153		2 081	безналичные/ краткосрочная
	ТЗ-РЕГИОН АО по финансированию расходов по инвестиционным договорам		3 406		44 134	безналичные/ краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
--------------	---------	---------

Начислено		2 050 827
Выплачено		20 209 878

5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество ведет строительство жилого комплекса «Одинцово-1» по адресу : Московская область, г. Одинцово-1 на земельных участках ,арендуемых у КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ :

Дата начала строительства: 16.12.2020 г.

Дата окончания строительства: 24.05.2025 г.

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
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	984 702	984 702	-
залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	844 434
последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	56 000 000	56 000 000	64 662 470

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	10 813 815	8 642 676

5.8. Судебные разбирательства Общества.

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

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 698 (шестьсот девяносто восемь) судебных дел на общую сумму 1 013 547 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 Московская область, г. Одинцово.

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»- материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

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

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;

- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;

- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;

- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоев в ее работе.

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

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

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

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

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

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
АО «Специализированный застройщик
ПИК-Регион »

Щуров Алексей Васильевич

05 марта 2024 года





Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 25 лист 08

Генеральный директор
«Аудит. Оценка. Консалтинг»

Ю.А. Агаркова
Агаркова Ю.А.