

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 «Новый горизонт»

Мнение

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

Основание для выражения мнения

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

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на раздел 5.12 «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г., в котором указано ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект», который владеет 100 % долей в уставном капитале АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион», который владеет 100 % долей ООО «СтройАктив» - 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;

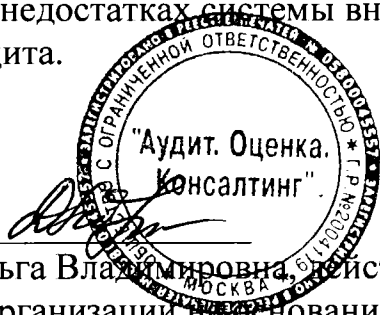
б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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.



Дмитриева Ольга Владимировна, действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2024 г. № 3, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение, ОРНЗ 21206005964

«26» марта 2024 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Новый горизонт»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 07.03.2018 г. и присвоен
государственный регистрационный номер 1187746256390
Местонахождение: 111024, г. Москва, ул. Душинская, д.7, стр. 1, эт. 3, часть ком. 327

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. и присвоен
государственный регистрационный номер 1027739541664
Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»
включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за
основным регистрационным номером записи 11206007662

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2023
Организация	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Новый горизонт»	по ОКПО	26753062		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7722442850		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	111024, Москва г, Душинская ул, дом № 7, строение 1, Этаж 3 Часть Ком. 327				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	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	39 143	47 456	54 731
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	301 484	160 299	25 962
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	340 627	207 756	80 694
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	10 605 983	14 055 911	18 841 689
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	8 591 828	6 378 181	11 294 107
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	1 926 664	7 677 729	7 547 582
	капитальные вложения, предназначенные для продажи	12110	87 492	-	-
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	17 592	85 529	33 155
3.9	Дебиторская задолженность	1230	6 166 774	4 765 060	2 835 050
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	1	42	41
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	6 149 749	4 473 312	2 518 192

	Расчеты по налогам и сборам	12303	3 593	13 873	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	13 270	144 206	92 568
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	161	133 627	224 249
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	20 816	65 626	134 192
3.12	Прочие оборотные активы	1260	11	11	1 714
	Итого по разделу II	1200	16 811 175	18 972 136	21 845 799
	БАЛАНС	1600	17 151 802	19 179 892	21 926 493

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 500	1 500	1 500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.14	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 543 662	2 243 502	2 160 631
3.15	Итого по разделу III	1300	2 545 162	2 245 002	2 162 131
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	10 950 831	6 888 606	5 358 678
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	9 517 837	6 031 336	5 000 000
	Долгосрочные займы	14102	14 943	4 242	76 405
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	1 412 919	697 536	129 677
	Проценты по долгосрочным займам	14105	5 131	155 492	152 596
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	313 804	170 661	56 454
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	108	279	120 397
	Итого по разделу IV	1400	11 264 743	7 059 546	5 535 529
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	150 890	-	-
	в том числе:				
	Проценты по краткосрочным займам	15101	150 890	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	428 715	8 107 674	13 650 669
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	25 393	237 656	78 900
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	37 635	215 699	172 638
	Расчеты по налогам и сборам	15203	140 098	15 594	68 836
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	58	83	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	195 766	29 113	740 889
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	29 694	7 609 530	12 589 394
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	2 762 292	1 767 670	578 164
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 341 898	9 875 344	14 228 833
	БАЛАНС	1700	17 151 802	19 179 892	21 926 493

Руководитель  **Львович Александр**
(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г. * г. МОСКВА *

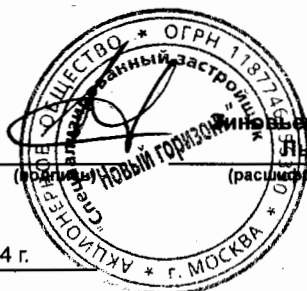
**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Новый горизонт»	по ОКПО	26753062		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7722442850		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	5 325 933	5 129 337
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(3 726 970)	(3 818 258)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 598 963	1 311 079
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(13 622)	(12 851)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 585 341	1 298 228
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	6 141	7 925
4.5	Проценты к уплате	2330	(18)	(4)
4.5	Прочие доходы	2340	140 390	292
4.5	Прочие расходы	2350	(1 190 840)	(1 202 836)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	541 014	103 605
4.6	Налог на прибыль	2410	(157 984)	(20 735)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(156 026)	(40 866)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 958)	20 130
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	383 030	82 870

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	383 030	82 870
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Иванов Александр
Павлович

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

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

Организация Акционерное общество «Специализированный застройщик «Новый горизонт»

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
по ОКПО 26753062		
ИНН 7722442850		
по ОКВЭД 2 71.12.2		
12267	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	1 500	-	-	-	2 160 631	2 162 131
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала, - всего:	3210	-	-	-	-	82 871	82 871
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	82 871	82 871
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

11

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	1 500	-	-	-	2 243 502	2 245 002
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	383 031	383 031
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	383 031	383 031
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(82 871)	(82 871)
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	(82 871)	(82 871)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 500	-	-	-	2 543 662	2 545 162

12

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 545 162	2 245 002	2 162 131



Руководитель

(подпись)

**Зиновьев Александр
Львович**

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

41

**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 «Новый горизонт»		ИНН	26753062		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7722442850		
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		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 032 170	3 868 216
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 002 731	3 857 046
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	29 439	11 170
Платежи - всего	4120	(4 361 313)	(4 895 955)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(838 605)	(1 183 226)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 997)	(1 233)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(32 936)	(102 669)
Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4125	(2 533 271)	(2 899 923)
Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и(или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(43 134)	(3 458)
Арендные платежи, роялти, лицензионные платежи, гонорары, комиссионные и иные аналогичные платежи	4127	(230)	-
прочие платежи	4129	(911 140)	(705 446)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 329 143)	(1 027 739)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 556 372	1 335 612
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 556 372	1 335 612
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(272 040)	(376 439)
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	(82 871)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(59 169)	(376 439)
прочие платежи	4329	(130 000)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 284 332	959 173
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(44 811)	(68 566)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	65 626	134 192
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	20 815	65 626
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Зиновьев Александр
Львович

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Акционерного общества «Специализированный застройщик
«Новый горизонт» за 2023 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Новый горизонт» 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 «Новый горизонт» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

АО «СЗ «Новый горизонт» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: ул. Душинская, д. 7, стр.1 этаж 3, часть комн. 327, г. Москва, 111024

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 07.03.2018 , ОГРН 1187746256390.

Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве. 18.11.2021 внесена запись в ЕГРЮЛ , ОГРН №2217710627198 о смене наименования с Акционерное общество «Новый горизонт» на Акционерное общество «Специализированный застройщик «Новый горизонт».

1.5 Реорганизации Общества в отчетном году не было.

1.6 ведения об учете в налоговом органе:

Дата постановки на учет в ИФНС № 22 по г. Москве 07. 03. 2018.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7722442850
Код причины постановки на учет (КПП) 772201001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: Московская обл., г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача)
Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Белая дача Парк».
Финансирование проекта осуществляется за счет кредитных и заемных средств.
Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Белая дача Парк», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), 2-я оч., корпус 9.1, 9.2	№ RU50-22-22015-2022 от 10.08.2022	-
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), 2-я оч., корпус корпус 17, 18, 18А	RU50-22-23787-2023 от 21.04.2023	-

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

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 2 чел.

1.9 Состав членов исполнительных и контрольных органов:

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Зиновьев Александр Львович. Избран решением единственного акционера б/н от 30.05.2018 г., приказ о вступлении в должность № 4 от 31.05.2018 г., лист записи в ЕГРЮЛ за № 1187746256390 от 07.06.2018 г., трудовой договор заключен 31.05.2018 сроком на 3 года. Решением внеочередного общего собрания акционеров Общества от 25.05.2021г. продлены полномочия Зиновьева Александра Львовича с 31.05.2021 г. сроком на 3 (три) года, трудовой договор заключен до 30.05.2024 г

Главный бухгалтер - должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена. Обязанности по ведению бухгалтерского учета и налогового учета возложены на Генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета передано ПАО «ПИК СЗ» по договору № Д730800/19 от 24.04.2019 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Наименование - АО «СЗ «Новый горизонт» , расположено по адресу: 140053, Московская область, г. Котельники, Яничкин проезд, 2, 15. Дата постановки на учёт: 10.03.2021, КПП- 502745001 в МИФНС России №17 по Московской области.

Обособленное подразделение не выделено на отдельный баланс.

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:

ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт.2, комн. 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 составляет 1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Количество акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, процентах
09.12.2021 по настоящее время	ООО "СтройАктив"	1 500 000	1 500 000	100%

Реестродержатель акций Общества: АО «ВТБ Регистратор»

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.

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 1 500 000 шт., номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая.

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 4 от «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.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

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

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10); НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;

- 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 раздельный 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;
- незавершенное производство.

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием ошибочных 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, которое рассчитывается по каждому договору на полную сумму после завершения строительством объекта, порядок формирования резерва указан в Приложении № 9 к Учетной политике.

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.

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.

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

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 пре

дметом 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:	39 019	47 248	54 296
первоначальная стоимость	61 911	63 009	63 009
накопленная амортизация	(22 892)	(16 073)	(8 713)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	101	223
первоначальная стоимость	833	833	833
накопленная амортизация	(833)	(731)	(610)
Другие виды основных средств, в том числе:	5	106	212
первоначальная стоимость	539	539	539
накопленная амортизация	(534)	(432)	(327)
ППА, в том числе:	119	-	-
первоначальная стоимость	313	-	-
накопленная амортизация	(194)	-	-
ИТОГО	39 143	47 456	54 731

Движение Основных средств за отчетный период (тыс. руб.)

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(7 345)	586		
Здания первоначальная стоимость		1 098		
Здания накопленная амортизация	(7 345)	(512)		
Машины и оборудование (кроме офисного)	(101)			
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(101)			
Другие виды основных средств	(102)			
Другие виды основных средств накопленная амортизация	(102)			
ИПА	(179)			
ИПА накопленная амортизация	(179)			

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Арендные обязательства	22	60	-
Оценочные обязательства и резервы	18 846	20 718	13
Плановые расходы ИДП	18	-	-
Основные средства	14	14	14
Прочие расходы	282 584	139 507	25 935
ИТОГО	301 484	160 299	25 962

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	1 926 664	7 677 729	7 547 582
Незавершенное производство, в том числе:	8 591 828	6 378 181	11 294 107
Затраты на проектирование и строительство	5 759 633	1 790 963	6 677 086
НДС по затратам на проектирование и строительство	480 915	70 721	515 162
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 304 512	2 784 950	2 370 310
Недвижимость для строительства	46 767	1 731 548	1 731 549
Капитальные вложения, предназначенные для продажи	87 492	0	0
ИТОГО	10 605 983	14 055 911	18 841 689

Движение Запасов за отчетный период

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	8	8
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 373 807	8 124 872
Затраты на проектирование и строительство	7 291 450	3 322 780
НДС по затратам на проектирование и строительство	548 462	138 268
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 574 006	7 054 444
Недвижимость для строительства	0	1 684 781

Капитальные вложения, предназначенные для продажи	87 492	0
ИТОГО	16 875 225	20 325 153

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	-	-	3
НДС по приобретенным услугам	-	-	127
НДС предъявленный по строительным затратам	2 500	85 529	30 002
НДС при приобретении основных средств	4 000	-	3 024
НДС при строительстве основных средств	11 093	-	-
ИТОГО	17 592	85 529	33 155

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	1	42	41
Покупатели и заказчики, краткосрочная	6 149 749	4 473 312	2 518 192
Налоги и сборы	3 593	13 872	-
Прочие дебиторы, краткосрочная	13 270	144 206	92 568
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	161	133 627	224 249
ИТОГО	6 166 774	4 765 060	2 835 050

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

Объект учета отсутствует.

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетные счета	20 816	65 626	134 192
ИТОГО	20 816	65 626	134 192

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	11	11	-
НДС по авансам полученным			1 714
ИТОГО	11	11	1 714

Капитал

3.13. 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
СтройАктив ООО	1 500	1 500	1 500
Итого:	1 500	1 500	1 500

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью, права собственности на акции зарегистрированы на Общество.

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

Объекты учета отсутствуют.

3.15. Расшифровка стр. 1300 «Капитал» Бухгалтерского баланса

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	1 500	1 500	1 500
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	2 543 662	2 243 502	2 160 631
Нераспределенная прибыль прошлых лет	2 160 631	2 160 631	(7 113)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	383 031	82 871	2 167 744
Стоимость чистых активов	2 545 162	2 245 002	2 162 131

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные займы	14 943	4 242	76 405
Долгосрочные кредиты	9 517 837	6 031 336	5 000 000
Проценты по долгосрочным кредитам	1 412 919	697 536	129 677
Проценты по долгосрочным займам	5 131	155 492	152 596
ИТОГО	10 950 831	6 888 606	5 358 678

Кредитные средства по договору № 156/21-Р от 17.09.2021 г. с банком АО «ГАЗПРОМБАНК» предоставлены Обществу на финансирование затрат на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Белая дача Парк»
В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 715 912 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	1	4	-
Основные средства	24	60	-
Прочие расходы	313 779	170 597	56 454
ИТОГО	313 804	170 661	56 454

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

Прочие обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные обязательства по договорам инвестирования (стр. 14502)	-	-	120 397
Расчеты по аренде (стр. 14504)	108	279	--
Итого:	108	279	120 397

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 11510)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Проценты по долгосрочным займам	150 890	-	-
ИТОГО	150 890	-	-

3.2. 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	25 393	237 656	78 900
Расчеты с покупателями и заказчиками	37 635	215 699	172 638
Налоги и сборы	140 098	15 594	68 836
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	58	83	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	195 766	29 113	740 889
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	29 694	7 609 530	12 589 394
ИТОГО	428 715	8 107 674	13 650 669

3.3. 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	157	90	48
Оценочные обязательства по страховым взносам	47	27	15
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	2 667 973	1 664 083	578 101
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	91	-	-
Резервы предстоящих расходов прочие	94 024	103 470	-
ИТОГО	2 762 292	1 767 670	578 164

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.6 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых 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	4 816 119	90,43	4 745 477	92,52
Доходы от реализации кладовых помещений	85 775	1,61	119 868	2,34
Доходы от реализации нежилых помещений	373 438	7,01	224 696	4,38
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	17 015	0,32	-	-
Реализация прочих работ и услуг	33 587	0,63	39 296	0,76
ИТОГО	5 325 933	100	5 129 337	100

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(1 530 974)	(2 388 260)
Себестоимость нежилых помещений	(32 627)	(46 956)
Себестоимость кладовых помещений	(95 157)	(146 338)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(14 608)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(2 041 771)	(1 220 793)
Себестоимость прочих работ и услуг	(11 832)	(15 911)
ИТОГО	(3 726 970)	(3 818 258)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аренда офисных площадей	(268)	(232)
Аренда машин и оборудования	(636)	(678)
Заработная плата и страховые взносы	(2 313)	(1 263)
Аудиторские, бухгалтерские услуги	(2 038)	(1 944)
Услуги охраны и службы безопасности	(7 845)	(8 096)
Прочие	(523)	(638)
ИТОГО	(13 622)	(12 851)

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

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	8	153
Себестоимость проданных товаров	1 365 684	1 403 963
Расходы на оплату труда	1 592	1 001

Отчисления на социальные нужды	507	358
Амортизация	5 436	5 272
Прочие расходы	2 367 365	2 420 362
ИТОГО	3 740 592	3 831 109

4.5. Расшифровка стр. 2320-2350 (тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Проценты к получению, в том числе:	6 141	7 925
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	6 141	7 925
Проценты к уплате, в том числе:	(18)	(4)
Процентные расходы	(18)	(4)
Прочие доходы, в том числе:	140 390	292
Сдача в аренду нежилого помещения	-	70
Штрафы, пени, неустойки	-	221
Списание резерва по ИДП	125 167	-
Судебные издержки	3 683	-
Прочие внереализационные доходы	11 514	-
Прочие расходы, в том числе:	(1 190 840)	(1 202 836)
Безвозмездная передача основных средств и нематериальных активов	-	(309 874)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(636)	(427)
Штрафы, пени, неустойки	(37 695)	(171)
Судебные издержки	(838 042)	(250 321)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(2 412)	(1 641)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(98 626)	(536 027)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	-	(103 470)
Материальная помощь	(200 000)	-
Прочие внереализационные расходы	(15 841)	(905)

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	541 014		
Арендные обязательства	(189)	(38)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(9 360)	(1 872)	ОНА
Плановые расходы ИДП	91	18	ОНА
Основные средства	(3)	(1)	ОНА
Прочие расходы	715 383	143 077	ОНА

Проценты по обязательствам	18	4	ОНО
Основные средства	179	36	ОНО
Прочие расходы	(715 912)	(143 182)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(156 026)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(1 958)	

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 «Новый горизонт» не выкупались (приобретались).

Наименование	2023	2022
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	383 030	82 870
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, тыс. штук	1 500	1 500
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	255,3533	55,2467

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

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

Управление Обществом: общее собрание акционеров; Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор.
Генеральный директор Зиновьев Александр Львович.

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	Заработная плата - 468

(оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала);	тыс. руб. Страховые взносы- 140 тыс.руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	Отсутствуют

5.4. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2023 г.

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	СтройАктив ООО / 100%					
	СтройАктив ООО финансовая помощь	130 000	200 000	-	70 000	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	58 275	49 180		4 167	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	АКТИВ-РЕСУРС АО с покупателями на поставку внеоборотных активов	25 388		25 388		безналичные/ краткосрочная
	ГП-МО ООО по вознаграждению за услуги	5 913	5 913			безналичные/ краткосрочная
	ГП-МО ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	860 258	1 941 830	497 067		безналичные/ краткосрочная
	ГП-МО ООО с покупателями по аренде	170		1 131		безналичные/ краткосрочная

5.2	КОМПАНИЯ АТОЛ АО по финансированию расходов по инвестиционным договорам				14 293	безналичные/ краткосрочная
	КОМПАНИЯ АТОЛ АО с дольщиками по квартирам	176 773	140 928	24 985		безналичные/ краткосрочная
	КОМПАНИЯ АТОЛ АО с покупателями и заказчиками за квартиры	1 719 008	208 582	3 107 239	6 079	безналичные/ краткосрочная
5.3	ЛОВИТЕЛ ООО с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	13 882	13 882			безналичные/ краткосрочная
5.4	МСК ИНЖИНИРИНГ АО с покупателями по аренде	2	2			безналичные/ краткосрочная
	МСК ИНЖИНИРИНГ АО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	123 428	64 695	706 663	2 395	безналичные/ краткосрочная
	МСК ИНЖИНИРИНГ АО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	782	100 233		99 658	безналичные/ краткосрочная
5.5	МСК ЭНЕРГО АО с покупателями по аренде	48	48	12		безналичные/ краткосрочная
	МСК ЭНЕРГО АО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	70 466	5 189	229 225	1 325	безналичные/ краткосрочная
5.6	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	59 169	70 400		170 965	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Расчеты по распредел. письмам с покупателями по ИДП	16 672	16 672			безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с дольщиками по квартирам	34 379	18 662		26 285	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	727 005	438 998	112 469		безналичные/ краткосрочная
5.7	ПИК-Комфорт ООО с покупателями по аренде	440	460		20	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-Комфорт ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	26 319	329		38	безналичные/ краткосрочная
5.8	ПИК-КОМФОРТ ЭЛИТСЕРВИС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	52 166	54 798		2 632	безналичные/ краткосрочная
5.9	ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	51 761	48 071		2 437	безналичные/ краткосрочная
	ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	5 265 722	4 888 860	746 678		безналичные/ краткосрочная
5.10	ЯРКИЙ МИР АО по финансированию расходов по инвестиционным договорам				10 086	безналичные/ краткосрочная
	ЯРКИЙ МИР АО с дольщиками по квартирам	105 428	76 169	7 322		безналичные/ краткосрочная
	ЯРКИЙ МИР АО с покупателями и заказчиками за апартаменты			8 615		безналичные/ краткосрочная
	ЯРКИЙ МИР АО с покупателями и заказчиками за квартиры	177 900	21 409	2 932 923		безналичные/ краткосрочная

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

Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено ООО «СтройАктив»	82 871	-
Выплачено ООО «СтройАктив»	82 871	-

5.5. 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 г	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г
Залогодатель АО «СЗ «Новый горизонт» по договору № 156/21/ДИ-01 от 14.03.2022 об ипотеке (залоге) недвижимого имущества) выданное Банку ГПБ АО	2 980 030	2 980 030	-

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

Наименование	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	7 361 830	563 528

5.6. Судебные разбирательства Общества.

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 173 судебных дел на сумму 94 024 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.7. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Котельники

5.8. Контролируемые сделки

В 2023 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с

главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.9. Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.10. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 10 от 01.12.2023 г.

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

5.11. 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.

5.12. События после отчетной даты

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект», который владеет 100% долей в уставном капитале АО Специализированный застройщик «ПИК-Регион», который владеет 100% долей ООО «СтройАктив» - 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 акционеров о прекращении деятельности Общества.

5.13. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности Общества в ближайшем будущем. Общество имеет положительную динамику по чистым активам, и по сравнению с началом года увеличились на 300 160 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. чистые активы Общества превышают уставный капитал на 2 543 662 тыс. руб.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения акционеров 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.

5.14. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.15. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

5.16. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.17. 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.

5.18. 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

11 марта 2024 г.



Ионовьев А. Л.

Пронумеровано, прошито,

под печатью 43 лист 1

Генеральный директор

ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

Ю.А. Старкова
"Аудит
Оценка
Консалтинг"

Старкова Ю.А.

