



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**

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Озёрная 44»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44» по состоянию на «31» декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на раздел 5.14 «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г., в котором указано: «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.



Туманова Татьяна Юрьевна, действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2024 г. № 7, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение, ОРНЗ 21606073086

«05» марта 2024 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22.07.2020 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1207700249965

Местонахождение: 119361, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1

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
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"		по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	
Местонахождение (адрес)	119361, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул Никулинская, д. 35, стр. 1			
			44913486	
			9729298039	
			71.12.2	
	12300			16
			384	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА 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	442 214	456 196	469 871
3.3.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	46 925	51 890	46 291
3.4.	Финансовые вложения	1170	19 567 928	26 777 426	18 695 289
3.5.	Отложенные налоговые активы	1180	285 276	441 220	272 978
3.6.	Прочие внеоборотные активы	1190	2 540	2 540	-
	в том числе:				
	Незавершенные вложения во внеоборотные активы	11901	2 540	2 540	-
			-	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 344 883	27 729 272	19 484 429
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7.	Запасы	1210	15 141 944	18 081 200	11 113 733
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	14 727 870	17 920 119	11 113 733
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	414 074	161 081	-
3.8.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	24 833	83 930	87 818
3.9.	Дебиторская задолженность	1230	3 017 660	1 080 569	249 532
	в том числе:				

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	24	317	360
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	182 044	6 639	2 770
	Расчеты по налогам и сборам	12303	3 554	1 117	1 588
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	2 318 264	1 072 496	244 814
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	513 775	-	-
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	8 906 200	240 000	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	126 028	1 025 345	29 409
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	126 028	1 025 345	29 409
3.12	Прочие оборотные активы	1260	7 955	8 130	8 617
	Итого по разделу II	1200	27 224 620	20 519 174	11 489 110
	БАЛАНС	1600	47 569 503	48 248 446	30 973 539

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	4 900 035	4 900 035	4 900 035
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	7 312 815	7 312 815	7 312 815
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 545 234	(144 172)	(188 588)
	Итого по разделу III	1300	15 758 084	12 068 678	12 024 261
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	10 434 514	19 900 471	15 512 656
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 177 802	18 358 585	14 415 999
	Долгосрочные займы	14102	1 419 117	6 744	704 477
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	758 131	1 227 406	386 293
	Проценты по долгосрочным займам	14105	79 464	307 736	5 887
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	496 065	306 895	131 421
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	496 061	306 889	131 421
	ОНО по основным средствам	14207	4	6	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	20	30	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	20	30	-
	Итого по разделу IV	1400	10 930 600	20 207 396	15 644 077
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	1 014 345	979 121	1 898 424
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	704 477	704 477	1 394 079
	Проценты по краткосрочным займам	15104	309 868	274 644	504 345
3.20	Кредиторская задолженность	1520	17 716 736	14 803 916	1 406 718
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	91 881	94 850	150 174
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	510 134	117 272	2 207
	Расчеты по налогам и сборам	15203	559 330	34 469	1 826
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	18	69	18
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 261 992	1 239 591	1 252 493
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	15 293 382	13 317 665	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	2 149 738	189 335	58
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	34	167	58
	Резервы ИДП	15402	260 088	-	-
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	1 570 054	189 168	-
	Резерв по предстоящим расходам прочие	15404	319 562	-	-
	Итого по разделу V	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	20 880 819	15 972 372	3 305 200
	Итого	1700	47 569 503	48 248 446	30 973 539

Руководитель

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2023 г.



8

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"	ИНН	44913486		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9729298039		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2	12300	16
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1.	Выручка	2110	7 911 608	141 937
	в том числе:		-	-
4.2.	Себестоимость продаж	2120	(3 878 687)	(568 732)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 032 921	(426 795)
4.3.	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4.	Управленческие расходы	2220	(3 828)	(3 412)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 029 093	(430 207)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5.	Проценты к получению	2320	1 289 419	882 321
4.5.	Проценты к уплате	2330	(179 072)	(35 231)
4.5.	Прочие доходы	2340	7 266	49 033
4.5.	Прочие расходы	2350	(535 171)	(414 268)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 611 535	51 648
4.6.	Налог на прибыль	2410	(922 128)	(7 232)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(577 014)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(345 114)	(7 232)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 689 407	44 416

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	3 689 407	44 416
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2023
44913486		
9729298039		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	4 900 035	-	7 312 815	-	(188 588)	12 024 262
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	44 416	44 416
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	44 416	44 416
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	-	-

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	4 900 035	-	7 312 815	-	(144 172)	12 068 678
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 689 406	3 689 406
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 689 406	3 689 406
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	-	-	-	-	-	-
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	4 900 035	-	7 312 815	-	3 545 234	15 758 084

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	15 758 084	12 068 678	12 024 261



Руководитель

(подпись)

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

412

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44" Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды		
		0710005		
		31	12	2023
		44913486		
		9729298039		
		71.12.2		
		12300	16	384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 566 326	4 086 405
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 383 779	4 074 728
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	144 932	-
прочие поступления	4119	37 615	11 677
Платежи - всего	4120	(7 319 955)	(8 236 248)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(791 737)	(1 314 541)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 122)	(851)
процентов по долговым обязательствам	4123	(232 488)	(1 205)
налога на прибыль организаций	4124	(22 302)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(305 774)	(223 302)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(204 384)	(165 888)
вознаграждение заказчика	4127	(217 711)	(126 827)
финансирование строительства ИДП	4128	(5 438 886)	(6 365 160)
прочие платежи	4129	(105 551)	(38 474)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 753 629)	(4 149 843)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	243 683	48 858
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	48 858
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	240 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 683	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 696 200)	(5 796 535)
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	(1 696 200)	(5 794 730)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов (Офисное здание со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземным паркингом, корпус 12.1)	4225	-	(1 805)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 452 517)	(5 747 677)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 809 805	12 280 791
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 809 805	12 280 791
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	(502 976)	(1 387 335)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(502 976)	(1 387 335)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 306 829	10 893 456
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(899 317)	995 936
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 025 345	29 409
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	126 028	1 025 345
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОЗЁРНАЯ 44» за 2023 год

Бухгалтерская отчетность ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44" за 2023 г. сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44".

1.2 Сокращенное наименование:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОЗЁРНАЯ 44" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 119361, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1.

Адрес для переписки: 119361, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1.

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

22.07.2020 ОГРН 1207700249965

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 9729298039 КПП 772901001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

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

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Мичуринский парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, район Очаково-Матвеевское р-н, ул. Озёрная.

Финансирование проекта осуществляется с использованием кредитных и заемных средств.

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

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Озерная, подземный паркинг к корп. 1.1, 1.2 (реновация)	№ 77-176000-019422-2021 от 02.03.2021	№ 77-07-011034-2022 от 31.10.2022
г. Москва, ул. Озерная, подземный паркинг к корп. 1.3-1.6	№ 77-176000-019317-2020 от 29.12.2020	№ 77-07-011032-2022 от 31.10.2022

г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 2, корп. 2.1, 2.2 с подземным паркингом (реновация)	№ 77-176000-019409-2021 от 20.02.2021	№ 77-07-011300-2023 от 28.02.2023
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 2, корп. 2.3, 2.6 с подземным паркингом	№ 77-176000-019904-2021 от 15.12.2021	№ 77-07-011731-2023 от 16.11.2023
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 2, этап 2, корп. 2.4, 2.5 с подземным паркингом	№ 77-176000-019904-2021 от 15.12.2021	№ 77-07-011731-2023 от 16.11.2023
г. Москва, ул. Озерная, Корп. 12.1, Офисное здание со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземным паркингом	№ 77-07-020775-2023 от 04.04.2023	
г. Москва, ул. Озерная, корп. 8, школа на 1000 мест	№ 77-07-021339-2024 от 26.01.2024	
г. Москва, ул. Озерная, корп. 7, ДОО на 250 мест	№ 77-176000-020082-2022 от 21.03.2022	
ВСЕГО:	8	5

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

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:
1 чел.

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

Мазунин Андрей Феликсович - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 19.06.2023, приказ о вступлении в должность от 20.06.2023, лист записи в ЕГРЮЛ за № 30.07.2020 от 22.07.2020, трудовой договор заключен 20.06.2023 сроком на 3 года.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 19.06.2023 продлены полномочия Мазунин Андрей Феликсович, трудовой договор заключен 20.06.2023 сроком на 3 года.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, на основании Приказа № 6/н от 20.06.2023 г. обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. С 23.07.2020 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д968862/20 от 23.07.2020 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество филиалов не имеет.

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество обособленных подразделений не имеет.

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг» ИНН 7714176877 КПП 772201001 ОГРН 1027739541664.

Место нахождения: 111116, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт 2 КОМНАТА 7

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 4 900 035 000 (Четыре миллиарда девятьсот миллионов тридцать пять тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 023 год	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	4 900 035 000	100
ИТОГО		4 900 035 000	100

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 № 5 от 29.12.2022. Учетная политика действует начиная с 01.01.2023.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

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

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

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет запасов

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

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

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

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;

- Незавершенное производство;

- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;

- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);

- остатки по счетам 20, 44;

- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи

Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Здания, в том числе:	212 823	226 795	240 503
первоначальная стоимость	246 341	246 341	246 341
накопленная амортизация	(33 518)	(19 546)	(5 838)
Сооружения	8 272	8 272	8 272
Земельные участки	221 096	221 096	221 096
ППА, в том числе:	23	33	-
первоначальная стоимость	211	99	-
накопленная амортизация	(188)	(66)	-
ИТОГО	442 214	456 196	469 871

Информация про ППА (ФСБУ 25/2018)

Показатель ППА составляет менее 5% от валюты баланса.

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(13 971)	-	-	-
Здания	(13 971)	-	-	-
накопленная амортизация	-	-	-	-
ППА	(11)	-	-	-
ППА	(11)	-	-	-
первоначальная стоимость	112	-	-	-
ППА накопленная амортизация	(123)	-	-	-
ИТОГО	(13 982)	-	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №И-07-002615 от 10.04.2023-по аренде за землю по ИДП	10.04.2023-03.03.2027	Земельный участок, г. Москва, ул. Никулинская 3У 33А/Б	77:07:0014002:4523	27 839	1 401 868

Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №И-07-002616 от 10.04.2023-по аренде за землю по ИДП	10.04.2023-19.03.2027	Земельный участок, г. Москва, ул. Никулинская ЗУ 33В	77:07:0014002:4524	3 021	152 126
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №И-07-002617 от 10.04.2023-по аренде за землю по ИДП	10.04.2023-19.03.2027	Земельный участок, г. Москва, ул. Никулинская ЗУ 33Г	77:07:0014002:4525	2 767	139 335
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №И-07-002618 от 10.04.2023-по аренде за землю по ИДП	10.04.2023-19.03.2027	Земельный участок, г. Москва, ул. Никулинская ЗУ 33Д	77:07:0014002:4526	500	25 178
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №М-07-509131 от 10.05.2023-по аренде за землю по ИДП	10.05.2023-20.03.2027	Земельный участок, г. Москва, ул. Озерная	77:07:0014002	6 566	359 935
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №М-07-055259 от 27.09.2021-по аренде за землю по ИДП	02.08.2021-11.02.2069	Земельный участок, г. Москва, Озёрная улица, вл. 46	77:07:0014002:12	11 616	176 863
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №М-07-508941 от 03.12.2021-по аренде за землю по ИДП	03.12.2021-15.12.2023	Земельный участок	81:00:22	-	121 771
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №М-07-508997 от 06.05.2022-по аренде за землю по ИДП	06.05.2022-14.12.2023	Земельный участок	81:00:22	-	208 261
ТУ Росимущества в городе Москве	г. Москва, ул. Озерная; Договор №77-72 от 23.03.2023-по аренде за землю по ИДП	23.03.2023-22.02.2026	Земельный участок, г. Москва, ул. Озерная, вл. 42	77:07:0014002:6	11 084	123 029

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:	46 925	51 890	46 291
первоначальная стоимость	59 207	59 207	48 730
накопленная амортизация	(12 282)	(7 317)	(2 439)
ИТОГО	46 925	51 890	46 291

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Доходные вложения в материальные ценности (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(4 965)	-	-	-
Здания накопленная амортизация	(4 965)	-	-	-
ИТОГО	(4 965)	-	-	-

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	3 478 000	3 477 498	3 650 114
Предоставленные займы	16 089 928	23 299 928	15 045 197
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	-	-
ИТОГО	19 567 928	26 777 426	18 695 289

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Паи и акции	-	502	-
Предоставленные займы	-	-	-
ИТОГО	-	502	-

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	4	6	-
Расходы будущих периодов	-	119 674	119 674
Оценочные обязательства и резервы	63 919	33	12
Резервы сомнительных долгов	-	-	8

Плановые расходы ИДП	52 018	-	-
Убытки прошлых лет	-	76 026	76 026
Прочие расходы	169 335	245 481	77 259
ИТОГО	285 276	441 220	272 978

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

Прочие внеоборотные активы (строка 1190)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Незавершенные вложения во внеоборотные активы	2 540	2 540	-
ИТОГО	2 540	2 540	-

Оборотные активы

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Незавершенное производство, в том числе:	14 727 870	17 920 119	11 113 733
- Недвижимость для строительства	93 057	129 219	204 934
- Затраты на строительство и проектирование строительство	9 279 377	13 766 433	8 225 884
- НДС по затратам на проектирование и строительство	1 088 442	1 496 867	812 065
- Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 266 994	2 527 600	1 870 850
Готовая продукция и товары для перепродажи	414 074	161 081	-
ИТОГО:	15 141 944	18 081 200	11 113 733

Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Готовая продукция и товары для перепродажи	9 868 153	9 615 160
Затраты на проектирование и строительство	7 476 790	11 963 846
НДС по затратам на проектирование и строительство	753 215	1 161 640
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	10 158 419	8 419 025
ИТОГО	28 256 577	31 159 671

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	1	-	-
НДС по приобретенным услугам	5 327	1 936	2 116

НДС предъявленный по строительным затратам	18 513	9 083	-
НДС при приобретении основных средств	-	-	2 929
НДС при строительстве основных средств	312	72 910	82 773
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	681	-	-
ИТОГО	24 833	83 930	87 818

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	24	326	1 035
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	-	(9)	(675)
Покупатели и заказчики, краткосрочная	182 044	7 230	5 101
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	-	(591)	(2 331)
Налоги и сборы	3 554	1 117	1 588
Прочие дебиторы, краткосрочная	2 318 264	1 072 496	244 814
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	-	-	-
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	513 775	-	-
ИТОГО	3 017 660	1 080 569	249 532

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	600	19 047	41
Признание	(2)	(16 666)	19 007
Списание	598	1 781	-
Остаток на конец периода	-	600	19 047

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 598 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	8 906 200	240 000	-
ИТОГО	8 906 200	240 000	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	8 906 200	240 000	
ИТОГО	8 906 200	240 000	

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
Расчетные счета	126 028	1 025 345	29 409
ИТОГО	126 028	1 025 345	29 409

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
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" в составе сертификата ключа	1		
Право использования программы для ЭВМ	22	22	
Право аренды земельного участка	7 932	8 108	8 284
ИТОГО	7 955	8 130	8 617

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	4 900 035	4 900 035	4 900 035
Добавочный капитал	7 312 815	7 312 815	7 312 815
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	3 545 234	(144 172)	(188 589)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(144 172)	(188 588)	(426 415)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	3 689 406	44 416	237 826
ИТОГО	15 758 084	12 068 678	12 024 261

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	4 900 035	4 900 035	4 900 035
ИТОГО	4 900 035	4 900 035	4 900 035

На 31.12.2023 г. Уставный капитал Общества оплачен полностью.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Добавочный капитал	7 312 815	7 312 815	7 312 815
ИТОГО	7 312 815	7 312 815	7 312 815

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	1 419 117	6 744	704 477
Долгосрочные кредиты	8 177 802	18 358 585	14 415 999
Проценты по долгосрочным займам	79 464	307 736	5 887
Проценты по долгосрочным кредитам	758 131	1 227 406	386 293
ИТОГО	10 434 514	19 900 471	15 512 656

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5348 от 02.08.2021 г. с БАНК ВТБ (ПАО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Мичуринский парк» по адресу: г. Москва, район Очаково-Матвеевское р-н, ул. Озёрная.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 5348 от 02.08.2021 г. с Банк БАНК ВТБ (ПАО) 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 1 185 053 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
Основные средства	4	6	-
Прочие расходы	496 061	306 889	131 421
ИТОГО	496 065	306 895	131 421

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)	20	30	-
ИТОГО	20	30	-

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	704 477	704 477	1 394 079
Проценты по краткосрочным займам	309 868	274 644	504 345
ИТОГО	1 014 345	979 121	1 898 424

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	91 881	94 850	150 174
Расчеты с покупателями и заказчиками	510 134	117 272	2 207
Налоги и сборы	559 330	34 469	1 826
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	18	69	18
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 261 992	1 239 591	1 252 493
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15 293 382	13 317 665	-
ИТОГО	17 716 736	14 803 916	1 406 718

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	26	128	45
Оценочные обязательства по страховым взносам	8	39	13
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 570 054	189 168	-
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	257 458	-	-

Резервы ИДП по ОН реализованных по ДКП	2 630	-	-
Резервы предстоящих расходов прочие (резерв по судебным расходам)	319 562	-	-
ИТОГО	2 149 738	189 335	58

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- 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	7 162 477	90,53	91 952	61,38
Доходы от реализации нежилых помещений	492 536	6,23	-	-
Доходы от реализации кладовых помещений	60 808	0,77	-	-
Реализация прочих работ и услуг	195 788	2,47	49 985	38,62
ИТОГО	7 911 608	100	141 937	100

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(463 924)	-
Себестоимость нежилых помещений	(81 018)	(101)
Себестоимость кладовых помещений	(12 167)	-
Себестоимость гаражей	(193 051)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(3 062 070)	(487 659)
Себестоимость прочих работ и услуг	(66 457)	(80 972)
ИТОГО	(3 878 687)	(568 732)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аудиторские услуги	(679)	(189)
Арендные платежи за земельный участок	(176)	(176)
Прочие материалы	-	(40)
Аренда офисных площадей	(145)	(155)
Услуги по оформлению документов	(48)	-
Страхование от НС-АУП	(1)	(1)
Резервы по отпускам-АУП	(52)	(114)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 781)	(1 771)
Почтово-телеграфные расходы	(19)	-
Страховые взносы-АУП	(207)	(207)
Информационные услуги	(1)	(1)
Мебель	-	(59)
Списание стоимости программного обеспечения	(24)	(1)
Заработная плата-АУП	(688)	(689)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(8)	(12)
ИТОГО	(3 828)	(3 412)

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

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	-	96
Себестоимость проданных товаров	750 160	101
Расходы на оплату труда	728	776
Отчисления на социальные нужды	220	234
Амортизация	19 059	18 728
Прочие расходы	3 116 177	552 209
ИТОГО	3 886 344	572 144

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

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Проценты к получению, в том числе:	1 289 419	882 321
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	1 252 308	870 644
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	37 111	11 677
Проценты к уплате, в том числе:	(179 072)	(35 231)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(17 853)	(11 773)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(161 219)	(23 450)
Процентные расходы	-	(7)

Прочие доходы, в том числе:	7 266	49 033
Курсовые разницы	-	1
Расходы на услуги банков	54	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости (не принимается к НУ)	276	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	6 865	-
Реализация прочих работ и услуг	-	48 858
Реализация имущественных прав	-	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	71	166
Изменение стоимости предметов аренды	-	8
Прочие расходы, в том числе:	(535 171)	(414 268)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(239)	(1 195)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(192)	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(1)	(13)
Расходы на услуги банков	(178)	(76)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(202 125)	-
Резерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	2	16 666
Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)	(319 562)	-
Реализация ценных бумаг, не обращающихся на ОРЦБ	-	(126 000)
Реализация имущественных прав	-	(227 625)
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	(2)	-
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов (не принимается к НУ)	(25)	-
Судебные издержки	(12 638)	-
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законод	(7)	(23)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(205)	-
Реализация прочих работ и услуг	-	(76 002)

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	4 611 535		
Арендные обязательства	(10)	(2)	ОНА
Расходы будущих периодов	(598 368)	(119 674)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	319 428	63 886	ОНА
Плановые расходы ИДП	260 088	52 018	ОНА
Убытки прошлых лет	(380 128)	(76 026)	ОНА
Основные средства	2		ОНА
Прочие расходы	(1 326 590)	(265 318)	ОНА
Основные средства	10	2	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(577 014)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(345 114)	

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

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2023 году Общество не осуществлял неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Мазунин Андрей Феликсович

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	734 тыс. рублей, в том числе: НДФЛ 95 тыс. руб. Взносы 222 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО / 100%			4 900 035	4 900 035	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	58 581	43 411		1 785	безналичные / краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					

АВТОКОМБИНАТ N 42 АО по аренде за землю по ИДП	392 732	358 582		38 268	безналичные / краткосрочна я
АВТОКОМБИНАТ N 42 АО предоставленные займы	2 847		74 590		безналичные / краткосрочна я
АВТОКОМБИНАТ N 42 АО с поставщиками по операционной аренде				55	безналичные / краткосрочна я
КОМПАНИЯ АТОЛ АО с дольщиками по квартирам	10 383	20 767		10 383	безналичные / краткосрочна я
ЛОВИТЕЛ ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)			12		безналичные / краткосрочна я
Мортон-PCO ООО по договорам цессии			14 017		безналичные / краткосрочна я
МСК ЭНЕРГО АО с покупателями по аренде	8	8	2		безналичные / краткосрочна я
МСК ЭНЕРГО АО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	213 029	250 034	2 700	28 647	безналичные / краткосрочна я
МСК ЭНЕРГО АО с поставщиками по операционной аренде		23		23	безналичные / краткосрочна я
ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО по купле- продаже паев, акций			2 467		безналичные / краткосрочна я
ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	403 786	1 623 111		2 499 650	безналичные / краткосрочна я
ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	1 954 515	243 683	16 838 177		безналичные / краткосрочна я

ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	999 117	967 967	295 207		безналичные / краткосрочная
ПИК-КОМФОРТ СИРИУС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	9 321	9 449		128	безналичные / краткосрочная
ПИК-КОМФОРТ СМАРТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	902	1 038		136	безналичные / краткосрочная
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО полученные займы				13 277	безналичные / краткосрочная
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО предоставленные займы	926 980		8 708 096		безналичные / краткосрочная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по вознаграждению за услуги	221 675	222 016		10 553	безналичные / краткосрочная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	9 264 053	7 489 211	3 604 557		безналичные / краткосрочная
ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО с покупателями по аренде		336			безналичные / краткосрочная
ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО с поставщиками на поставку внеоборотных активов				37 780	безналичные / краткосрочная
ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО с поставщиками прочие	336			112	безналичные / краткосрочная

	ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ ООО предоставленные займы	1 191		26 691		безналичные / краткосрочна я
	ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ ООО покупателями по аренде			1 115		безналичные / краткосрочна я
	ПРОДБАЗА ОЧАКОВО АО по аренде за землю		5 249		5 249	безналичные / краткосрочна я
	ПРОДБАЗА ОЧАКОВО АО с поставщиками по аренде ППА	169	306		253	безналичные / краткосрочна я
	ПРОДБАЗА ОЧАКОВО АО с поставщиками прочие		5 342		7 367	безналичные / краткосрочна я
	СЗ ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ ООО с дольщиками по квартирам	508 219	(5 391)	513 610		безналичные / краткосрочна я
	СЗ ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ ООО с покупателями и заказчиками за квартиры	174 294		174 294		безналичные / краткосрочна я
	ЧАЙКА ООО предоставленные займы	62 975		1 647 362		безналичные / краткосрочна я
	ЭКСТРА КОМ АО по купле-продаже паев, акций			3 300 000		безналичные / краткосрочна я
	ЭКСТРА КОМ АО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	58 000	58 000	177 498		безналичные / краткосрочна я

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году.

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

В 2023 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

5.6. Планы будущей деятельности

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

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

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

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	3 951 316	2 543 225	0
залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	1 556 528	16 426 116	10
последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	0	0	0
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	0	16 426 116	0

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	0	9 592 659

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу" по состоянию на 31.12.2023 г составляет 0 руб. по состоянию на 31.12.2022 г составляет 9 592 659 руб.

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 207 (двести семь) судебных дел на общую сумму 319 562 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет/или по результатам ВМП Налоговой предъявлена сумма к уплате по налогам, пеням и штрафам в размере 0 тыс. руб., оспариваемые Обществом.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 7 от 29.12.2023 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

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

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;

5.14. События после отчетной даты

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

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

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

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

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

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

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

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

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

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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


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

Генеральный директор
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК ОЗЁРНАЯ 44"

26.02.2024



Мазунин Андрей
Феликсович

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 49 лист об
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»
"Аудит. Оценка.
Консалтинг"  Агаркова Ю.А.

