



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 «Териберский Берег»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский Берег», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2024 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 «Териберский Берег» по состоянию на «31» декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 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.

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 09.01.2025 г. № 7, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение, ОРНЗ 21606073086

«25» марта 2025 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский Берег»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 17.11.2003 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1037739970773

Местонахождение: 107143, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3

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 2024 г.

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	71316304		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7701511447		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	107143, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

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

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	1 250	2 503	3 832
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	7 972 068	6 114 202	4 853 496
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	724 421	216 697	55 708
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	569 040
	Итого по разделу I	1100	8 697 739	6 333 402	5 482 077
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	23 065 048	19 445 467	10 502 420
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	17 965 178	18 078 908	9 557 830
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	5 099 870	1 366 560	944 590
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	93 888
	в том числе:				
			-	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	2 646 109	406 946	138 357
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	300 083	1 645	2 159

5

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	1 948 018	2 935	11
	Расчеты по налогам и сборам	12303	24 165	464	681
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	17	41	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	373 826	403 182	135 504
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	270 218	4 005 248	187 301
3.12	Прочие оборотные активы	1260	12 852	55	653
	Итого по разделу II	1200	25 994 227	23 857 716	10 922 618
	БАЛАНС	1600	34 691 966	30 191 118	16 404 695

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	134 906	134 906	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	392 434	532 715	22 709
	Итого по разделу III	1300	528 340	668 621	23 709
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	23 887 925	22 090 097	13 733 306
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	19 780 198	18 818 396	11 788 303
	Долгосрочные займы	14102	1 013 910	1 739 833	1 588 360
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	2 470 029	1 164 319	109 722
	Проценты по долгосрочным займам	14105	623 786	367 549	246 920
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	767 469	281 540	63 391
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	-	-	183
	Итого по разделу IV	1400	24 655 393	22 371 636	13 796 880
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	8 323 236	6 428 160	2 500 452
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	829 055	382 506	301 648
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	226 978	3 071 784	144 153
	Расчеты по налогам и сборам	15203	5 009	79 290	321
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	68	66	251
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	107	91	73
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 587 059	1 532 408	2 038 573
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	5 674 960	1 362 015	15 433
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	1 184 997	722 701	83 653
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 508 233	7 150 861	2 584 105
	БАЛАНС	1700	34 691 966	30 191 118	16 404 695

Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

4

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"	по ОКПО	71316304		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7701511447		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	6 435 192	2 453 941
	в том числе:	21101	-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(5 481 029)	(1 944 585)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	954 163	509 356
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(106 483)	(59 187)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	847 680	450 169
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	621 123	473 838
4.5	Проценты к уплате	2330	(851 414)	(150 993)
4.5	Прочие доходы	2340	71 430	9 308
4.5	Прочие расходы	2350	(850 690)	(116 038)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(161 871)	666 284
4.6	Налог на прибыль	2410	21 590	(133 570)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(206)	(76 410)
	отложенный налог на прибыль	2412	21 796	(57 160)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(140 281)	532 714

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 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	(140 281)	532 714
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"**

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	2024	
	71316304		
	7701511447		
	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 2022 г.	3100	1 000	-	-	-	22 709	23 709
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	532 715	532 715
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	532 715	532 715
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	-	-	-	-	(22 709)	(22 709)
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	(22 709)	(22 709)

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 2023 г.	3200	1 000	-	134 906	-	532 715	668 621
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(140 281)	(140 281)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(140 281)	(140 281)
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 2024 г.	3300	1 000	-	134 906	-	392 434	528 340

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 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	-	-	-	-

22

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	528 340	668 621	23 709

Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"**

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		
0710005		
31	12	2024
71316304		
7701511447		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 109 441	4 483 070
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 109 441	4 355 233
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	127 837
Платежи - всего	4120	(11 609 410)	(12 714 611)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 763 084)	(1 549 405)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 430)	(4 203)
процентов по долговым обязательствам	4123	(271 484)	(5 522)
налога на прибыль организаций	4124	(100 749)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(176 374)	(398 300)
прочие налоги	4126	(3 792)	(372)
вознаграждение заказчика	4127	(41 942)	(69 239)
финансирование строительства ИДП	4128	(8 818 209)	(10 687 570)
прочие платежи	4129	(430 346)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 499 969)	(8 231 541)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	383 427	339 942
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	49 000	97 006
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	334 427	215 683
прочие поступления	4219	-	27 253
Платежи - всего	4220	(1 316 866)	(1 357 712)
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	(1 316 866)	(1 357 712)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(933 439)	(1 017 770)
--	------	-----------	-------------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	12 656 052	16 506 267
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	12 656 052	16 371 361
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	-	134 906
Платежи - всего	4320	(5 957 674)	(3 439 009)
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	(5 957 674)	(3 439 009)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 698 378	13 067 258
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 735 030)	3 817 947
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 005 248	187 301
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	270 218	4 005 248
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Териберский Берег» за 2024 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский Берег» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский Берег» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «СЗ «Териберский Берег» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

С 01.01.2024 г. по 17.12.2024 г.:

Юридический адрес: 107497, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул Амурская, д. 7, стр. 3

Адрес для переписки: 107497, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул Амурская, д. 7, стр. 3

С 18.12.2024 г. изменение адреса юридического лица (ГРН: 2247713169273 от 18.12.2024):

Юридический адрес: 107143, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3

Адрес для переписки: 107143, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3

1.3 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

Дата внесения в ЕГРЮЛ: 17.11.2003 г.

ОГРН 1037739970773

Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

12.05.2021 внесена запись в ЕГРЮЛ, ОГРН №2217703843520 о смене наименования с Общество с ограниченной ответственностью «Териберский Берег» на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский Берег».

1.4 Реорганизации Общества в отчетном году не было.

1.5 Сведения об учете в налоговом органе:

Дата постановки на учет в ИФНС № 18 по г. Москве 08.12.2022 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7701511447
Код причины постановки на учет (КПП) 771801001.

1.6 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, машиномест, инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенных по строительным адресам: -3»; город Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., 1-й планировочный комплекс промзоны «Бутово» Промышленный парк «Бутово»; город Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., 1-й ЖК «Никольские луга»; город Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский ЖК «Юнино»; Московская обл., Одинцовский р-он, пос. Усово-Тупик.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием спецсчетов и счетов эскроу.

Объекты инвестиционно-девелоперского проектов жилых и нежилых зданий, строительство которых осуществлялось в 2024 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Южное Бутово, комплекс 2, корп. 2.3, ЖК «Никольские луга»	77-06-020587-2022 от 16.12.2022 г.	77-06-012167-2024 от 20.09.2024 г.
г. Москва, Южное Бутово, комплекс 2, корп. 2.1, 2.2, 2.4, ЖК «Никольские луга»	77-06-020483-2022 от 19.10.2022 г.	77-06-012166-2024 от 20.09.2024
г. Москва, Южное Бутово, комплекс 3, корп. 3.1 ЖК «Никольские луга»	№ 77-06-021059-2023 от 29.08.2023	Планируемая дата получения РНВ 30.08.2025 г.
г. Москва, Южное Бутово, комплекс 3, корп. 3.2 ЖК «Никольские луга»	№ 77-06-021058-2023 от 29.08.2023	Планируемая дата получения РНВ 30.08.2025 г.
г. Москва, Южное Бутово, корп. 16, ДОО-1 на 150 мест	№ 77-06-020976-2023 от 24.07.2023	Планируемая дата получения РНВ от 10.02.2025
г. Москва, Южное Бутово корп. 17, СОШ на 600 мест	№ 77-06-021267-2023 от 19.12.2023	Планируемая дата получения РНВ от 15.07.2025
г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский, корп. 1.1. ЖК «Юнино»	№ 77-228000-004-2022 от 27.12.2022	Планируемая дата получения РНВ от 21.01.2025

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский, корп. 1.2. ЖК «Юнино»	№ 77-228000-001-2023 от 13.02.2023	Планируемая дата получения РНВ от 21.01.2025
г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский, корп. 2. ЖК «Юнино»	№ 77-228000-004-2023 от 23.11.2023	Планируемая дата получения РНВ от 28.12.2025

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

1.7 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 3 чел.

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

Семенычев Алексей Виталиевич - Генеральный директор.

Власов Сергей Евгеньевич – директор.

- Генеральный директор. Избран Решением единственного участника от 31 июля 2023 г., трудовой договор заключен 31 июля 2023 г. сроком на 3 года.

- Директор. Избран Решением единственного участника от 23 апреля 2024 г., трудовой договор заключен 29 апреля 2024 г. сроком на 3 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д1185352/21 от 01.07.2021 г., заключенного с ПАО «ПИК СЗ».

1.9 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов.

1.10 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений.

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт.2, комн. 7

1.15. Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16. Информация об Уставном капитале

Уставный капитал составляет 1 000 000,00 (Один миллион) рублей и оплачен полностью.

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
06.04.2021 г. – по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	1 000 000	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 № 6 от «29» декабря 2023 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2024 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

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

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

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотристельности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

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

В течение 2024 года изменения в Учетную политику не вносились.

Информация по изменению показателей на 31.12.2024 г. в связи с изменением учетной политики: (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

Основные положения

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

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, встроеное коммерческое СКБ.

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ

№ 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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 Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС, 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 (группа ОС)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Здания, в том числе:	1 112	2 282	3 613
первоначальная стоимость	3 884	3 884	3 884
накопленная амортизация	(2 772)	(1 602)	271
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	-
накопленная амортизация	-	-	-
Другие виды основных средств, в том числе: ППА, сооружения	138	221	219
первоначальная стоимость	255	255	295
накопленная амортизация	(117)	(34)	76
Итого:	1 250	2 503	3 832

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(1 171)	-	-	-
Здания накопленная амортизация	(1 171)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	(83)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(83)	-	-	-
Другие виды основных средств, в том числе:	122	122	-	-
ППА	230	230	-	-
ППА накопленная амортизация	(108)	(108)	-	-

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб)

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Кадастровая стоимость
ТУ Росимущества в городе Москве	№77-16/27 от 12.03.2021 г.	До 11.03.2031 г.	г. Москва, район Южное Бутово, Варшавское ш.	77:06:0012017:1000	633 955	30 626 791
Департамент городского имущества города Москвы	№И-11-001226 от 30.12.2016 г.	До момента ввода в эксплуатацию МКД.	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, южнее д.7	50:61:0010111:20	1 390	22 568
Департамент городского имущества города Москвы	№И-11-002578 от 23.03.2023	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, южнее д.7	77:13:0010111:679	372	6 040
Департамент городского имущества города Москвы	И-11-002683 от 26.07.2023	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский	77:13:0000000:2301	2 160	35 087
Департамент городского имущества города Москвы	И-11-002685 от 28.07.2023	31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, 3А	77:13:0000000:2717	1 773	28 788
Департамент городского имущества города Москвы	№ И-11-001227 от 30.12.2016 г.	До момента ввода в эксплуатацию МКД.	г. Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский	77:13:0010111:38	3 426	55 631
Департамент городского имущества города Москвы	№ И-11-002460 от 13.10.2022	До 31.03.2027 г.	г. Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский	77:13:0000000:2335	7 400	120 064
Росимущества в Московской области ТУ	№ 50-04/121 от 09.09.2022 г.	До 08.09.2032 г.	Московская обл., Одинцовский район, в пос. Усово-Тупик.	50:20:0010411:12020	942	3 209

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

Объект учета отсутствует.

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

Долгосрчные финансовые вложения стр. 1170	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 20.06.2022 г.	2 847 908	2 847 908	2 847 907
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 29.09.2022 г.	1 186 469	861 294	305 589
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.12.2022 г.	2 726 800	2 405 000	1 700 000
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа № 1 от 22.01.2024 г.	315 000	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа № 2 от 22.01.2024 г.	275 000	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.09.2024 г.	134 750	-	-
ПАО «ПИК СЗ», Договор займа № б/н от 23.08.2024 г.	40 000	-	-
ПАО «ПИК СЗ», Договор займа № б/н от 25.07.2024 г.	446 141	-	-
Итого:	7 972 068	6 114 202	4 853 496

Движение долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
ПАО «ПИК СЗ», Договор займа № б/н от 23.08.2024 г.	40 000	-	-
ПАО «ПИК СЗ», Договор займа № б/н от 25.07.2024 г.	446 141	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа № 1 от 22.01.2024 г.	315 000	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа № 2 от 22.01.2024 г.	275 000	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.09.2024 г.	134 750	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 29.09.2022 г.	325 175	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.12.2022 г.	370 800	49 000	-
Итого:	1 906 866	49 000	-

Резервы под обесценение финансовых вложений за отчетный период не создавались.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
-----------------------------	---------------	---------------	---------------

Убытки прошлых лет	-	-	30 544
Оценочные обязательства и резервы	10 958	3 778	2 878
Резервы по сомнительным долгам	340	1 452	534
Прочие расходы	711 853	211 467	21 714
Плановые расходы ИДП		-	-
Арендные обязательства		-	38
Итого:		216 697	55 708

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

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
г. Москва, Южное Бутово, Промышленный парк "Бутово-1", 1-я очередь	-	-	388 318
г. Москва, Южное Бутово, Промышленный парк "Бутово-1", 1-я очередь	-	-	63 386
г. Москва, Южное Бутово, Промышленный парк "Бутово-1", площадка	-	-	117 336
Итого:	-	-	569 040

Оборотные активы

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

Запасы (стр. 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Незавершенное производство в том числе:	17 965 178	18 078 908	9 557 830
Затраты на строительство и проектирование	11 927 402	13 201 476	6 955 352
НДС по капитальному строительству	1 010 085	913 16	807 384
Авансы по капитальному строительству	5 027 690	3 968 192	1 795 374
Резервы по сомнительным долгам	-	(3 921)	(280)
Готовая продукция	5 099 870	1 366 560	944 590
Итого:	23 065 048	19 445 467	10 502 420

Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	383	383
Готовая продукция и товары для перепродажи	11 560 894	7 827 584
Затраты на проектирование и строительство	11 019 791	12 293 863
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 380 395	1 283 470
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	18 694 186	17 619 423
Итого:	42 655 649	39 024 723

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
По приобретенным ОС	-	-	-
По приобретенным МПЗ	-	-	-
По приобретенным услугам	-	-	-
НДС по ОИДП	-	-	495
НДС при строительстве основных средств	-	-	93 393
Итого:	-	-	93 888

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная , (расчеты по аренде, расчеты с поставщиками)	300 086	2 488	3 380
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	(3)	(843)	(1 221)
Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная , (нежилые помещения, кладовые помещения)	1 948 050	3 024	81
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(32)	(1 409)	-
Расчеты по налогам и сборам	24 182	505	683
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная , (страхование, проценты по выданным займам)	375 153	404 266	136 602

Резерв по сомнительным долгам (прочие)	(1 327)	(1 084)	(1 168)
Итого:	2 646 109	406 946	138 357

Долгосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г. отсутствует.

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 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Остаток на начало периода	7 257	2 669	-
Признание	1 535	5 557	2 669
Погашение	52	115	-
Списание	7 379	854	-
Остаток на конец периода	1 361	7 257	2 669

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 7 379 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Объект учета отсутствует.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчетные счета	270 218	4 005 248	187 301
	270 218	4 005 248	187 301

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	12 852	-	-
Лицензия на право использования CRM	-	-	57
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP"	-	1	2
Право использования Программы для ЭВМ "Электронный чек"	-	28	29

Лицензия «Smart Virtual Land 360/Смарт Виртуал Лэнд 360	-	26	
Разработка интернет-сайта Промышленный парк "Бутово-1"	-	-	565
Итого:	12 852	55	653

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
Добавочный капитал	134 906	134 906	-
Резервный капитал	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего:	392 434	532 715	22 709
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	532 715	-	(53 853)
Нераспределенная прибыль /убыток отчетного периода	(140 281)	532 715	76 562
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов:	528 340	668 621	23 709

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 000	1 000	1 000
Итого:	1 000	1 000	1 000

На 31.12.2024 уставный капитал оплачен полностью.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	134 906	134 906	-
Итого:	134 906	134 906	-

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные банковские кредиты	1 013 910	18 818 396	11 788 303
Проценты по долгосрочным кредитам	19 780 198	1 164 319	109 723
Долгосрочные займы	623 786	1 739 833	1 588 360
Проценты по долгосрочным займам	2 470 029	367 549	246 920
Итого:	23 887 923	22 090 097	13 733 306

Кредитные средства по договорам № 5584 от 08.06.2022 г., № 5818 от 22.03.2023 г. и 6324 от 02.09.2024 г. от с банком «ВТБ» ПАО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 5584 от 08.06.2022 г. с 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 2024 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 2 467 354 тыс. руб.

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Внеоборотные активы	-	-	2 077
Основные средства	-	-	38
Прочие расходы	767 469	281 540	61 275

Проценты по обязательствам	-	-	1
Итого:	767 469	281 540	63 391

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

Прочие обязательства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные обязательства по договорам долевого участия по объекту:			
Г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д. 8 стр. 1 ЖК «Калипсо-3»	-	-	-
Расчеты по аренде	-	-	183
Итого:	-	-	183

Краткосрочные обязательства

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	829 055	382 506	301 648
Расчеты с покупателями и заказчиками	226 978	3 071 784	144 153
Расчеты по налогам и сборам по налогам и сборам	5 009	79 290	321
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	68	66	251
Расчеты с персоналом по оплате труда	107	91	73
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 587 059	1 532 408	2 038 573
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5 674 960	1 362 015	15 433
Итого:	8 323 236	6 428 160	2 500 452

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Резерв на оплату отпусков	823	581	490
Судебные разбирательства	43 008	18 311	13 899
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 136 084	703 809	69 263
Резервы ИДП по ОН реализованных по ДДУ	5 082		
Итого:	1 184 997	722 701	83 653

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.7 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2024 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	Показатель за 2024 г.	Доля в общем объеме %	Показатель за 2023 г.	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	920 882	14,31	2 245 121	91,49
Доходы от реализации нежилых помещений	4 972 860	77,28	126 295	5,15
Доходы от реализации кладовых помещений	74 769	1,16	9 666	0,39
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	121 600	1,89		
Доходы от реализации гаражей	6 410	0,1	15 519	0,63
Реализация прочих работ и услуг	338 670	5,26	57 340	2,34
Итого:	6 435 191	100	2 453 941	100

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

Себестоимость продаж	Показатель за 31.12.2024	Показатель за 31.12.2023
Себестоимость жилых помещений	(408 470)	(21 613)

Себестоимость нежилых помещений	(3 716 508)	(23 151)
Себестоимость кладовых помещений	(60 343)	(3 253)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(56 050)	-
Себестоимость гаражей	(6 566)	(14 583)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 105 564)	(1 879 528)
Себестоимость прочих работ и услуг	(127 528)	(2 457)
Итого:	(5 481 029)	(1 944 585)

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

Объекты учета отсутствуют

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

Показатель:	Показатель за 2024 г.	Показатель за 2023 г.
Страхование	(2 134)	(195)
Амортизация ОС	(1 171)	(1 359)
Аренда офисных площадей	(163)	(143)
Аудиторские, бухгалтерские и юридические услуги	(10 697)	(8 436)
Заработная плата и взносы	(3 425)	(3 764)
Информационные услуги	-	(208)
Консультационные услуги	(81 247)	(43 663)
Услуги по техническому и информационному обеспечению	(66)	(45)
Резерв на отпуск	(272)	(343)
Повышение квалификации	(60)	(22)
Взносы в СРО	(132)	(180)
Налог на имущество	(4 560)	(369)
Прочие	(2 556)	(460)
Итого:	(106 483)	(59 187)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Тыс. руб.

Элементы затрат	2024 год	2023 год
-----------------	----------	----------

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Материальные затраты	383	17
Себестоимость проданных товаров	4 247 936	48 016
Расходы на оплату труда	2 841	3 154
Отчисления на социальные нужды	858	953
Амортизация	1 279	1 479
Прочие расходы	1 334 216	1 950 153
Итого затраты по обычным видам деятельности:	5 587 513	2 003 772

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

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2024 г.	Показатель за 2023 г.
Проценты к получению (стр.2320)	621 123	473 838
Проценты на остаток по счету	285 023	166 008
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	336 100	307 830
Проценты к уплате (стр.2330), в т.ч.:	(851 413)	(150 993)
Проценты по займам и кредитам	(851 413)	(150 993)
Прочие доходы (стр. 2340), в т.ч.:	71 430	9 308
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	3	3 228
Реализация прочих работ и услуг	70 445	
Прочие внереализационные доходы	146	817
Резервы по сомнительным долгам	52	115
Судебные издержки	770	5 148
Штрафы, пени, неустойки	14	-
Прочие расходы (стр. 2350), в т. ч.:	(850 690)	(116 038)
Расходы на услуги банков	(770)	(263)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(24 698)	-
Штрафы, пени, неустойки	(4 117)	(353)
Прочие внереализационные расходы	(478)	(573)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(39 999)	-
Демонтаж и ликвидация основных средств	-	(10 070)
Судебные издержки	(142 464)	(44 767)
Расходы, связанные с реализацией	(636 629)	(51 056)

объектов недвижимости		
Резервы по сомнительным долгам	(1 535)	(5 557)
Списание сумм с истекшим сроком давности	-	(3 399)

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	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	(161 871)		
Оценочные обязательства и резервы	24 940	4 988	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(5 896)	(1 179)	ОНА
Плановые расходы ИДП	5 082	1 016	ОНА
Прочие расходы	1 790 075	358 015	ОНА
Прочие расходы	(1 662 175)	(332 435)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(206)	
Пересчет по ставке 25%		144 884	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(153 494)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		21 796	

Отложенный налог на прибыль указан с учетом перерасчета ОНА и ОНО в связи с изменением законодательства, с 01.01.2025г. ставка налога на прибыль организаций составляет 25%.

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 2024 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2024 году Общество не осуществлял неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по

состоянию на 31.12.2024 г.

По состоянию на 31 декабря 2024 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор - Семенычев Алексей Виталиевич, директор – Власов Сергей Евгеньевич.

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, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала);	Заработная плата 1 624 тыс. руб. Страховые взносы- 487 тыс.руб. НДФЛ – 211 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 начислялись и не выплачивались

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2024 г. (тыс. руб.)

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

В результате принятия Обществом мер по установлению сведений в отношении своих бенефициарных владельцев в соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001 г., выявлено, что бенефициарный владелец у Общества по состоянию на 01.01.2025 года отсутствует.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды	Объем операций за 2024 г.	Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям	
-------	--	---------------------------	--	--

	операций	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар отсутствует					
2	Участники, доля участия					
2.1	ПИК-ИНВЕСТПРО ЕКТ ООО	6 094 857	2 936 177	9 523 758	1 865 548	
	полученные займы	1 455 266	985 581	-	1 632 449	Безналичные\долгосрочные
	предоставленные займы	1 752 621	554 640	7 701 553	-	Безналичные\долгосрочные
	Расчеты по распредел. письмам с покупателями по ИДП	426	305	120	-	Безналичные\долгосрочные
	с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-	11 225	Безналичные\долгосроч
	с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	1 740 000	-	1 740 000	-	Безналичные\долгосроч
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 146 544	1 395 651	82 085	221 874	Безналичные\краткосрочные
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПИК СЗ ПАО	538 353	58 380	488 944	13 846	
	предоставленные займы	490 345	1 401	488 944	-	Безналичные\краткосрочные
	с поставщиками прочие	48 008	56 979	-	13 846	Безналичные\краткосрочные
4	Контролируемые, зависимые организации					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьими долями/акциями Общество не владеет напрямую)					
5.1	2-Й ИРТЫНСКИЙ АО	20	45	20	45	
	с поставщиками по операционной аренде	20	45	20	45	Безналичные\краткосрочные
5.2	АКТИВ-РЕСУРС ООО	53 663	-	53 663	-	
	с покупателями и заказчиками за нежилую	53 663	-	53 663	-	Безналичные\краткосрочные

	недвижимость					
5.3	КОМПАНИЯ АТОЛ АО	-	10 635	-	5 317	
	с дольщиками по квартирам	-	10 635	-	5 317	Безналичные\кратко срочные
5.4	МСК ЭНЕРГОСЕТЬ АО	321 652	247 329	268 010	95 432	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	321 652	247 329	268 010	95 432	Безналичные\кратко срочные
5.5	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТОЛИЧНЫЙ КОМПЛЕКС» АО	-	-	-	9 816	
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	9 816	Безналичные\кратко срочные
5.6	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО	-	-	-	23 984	
	по приобретению объектов недвижимости по ДКП	-	-	-	23 984	Безналичные\кратко срочные
5.7	ДЕЛА ООО	1 897	-	1 897	-	
	с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	1 897	-	1 897	-	Безналичные\кратко срочные
5.8	ПИК-КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	113 697	145 058	-	40 013	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	113 312	145 058	-	40 002	Безналичные\кратко срочные
	с поставщиками прочие	385	-	-	11	Безналичные\кратко срочные
5.9	ПИК-КОМФОРТ СИРИУС ООО	8 976	7 112	21	177	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	8 976	7 112	21	177	Безналичные\кратко срочные
5.10	ПИК-КОМФОРТ СМАРТ ООО	68	-	-	-	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	68	-	-	-	Безналичные\кратко срочные
5.11	ПИК-Комфорт ООО	169	24	-	-	

	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	169	24	-	-	Безналичные\кратко срочные
5.12	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	17 088 995	16 392 792	3 174 469	397 572	
	по вознаграждению за услуги	55 010	185 262	-	394 867	Безналичные\кратко срочные
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	17 033 985	16 207 530	3 174 469	-	Безналичные\кратко срочные
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	-	-	2 705	Безналичные\кратко срочные
5.13	ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ООО	-	-	73 157	27 787	
	по вознаграждению за услуги	-	-	-	27 665	Безналичные\кратко срочные
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	73 157	122	Безналичные\кратко срочные
5.14	ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ ООО	934 276	830 008	5 333	78 489	
	с покупателями и заказчиками по обеспечительным платежам	-	78 489	-	78 489	Безналичные\кратко срочные
	с покупателями по аренде	931 411	748 655	5 333	-	Безналичные\кратко срочные
	с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	2 865	2 865	-	-	Безналичные\кратко срочные
5.15	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БОЛЬШАЯ ОЧАКОВСКАЯ» ООО	-	-	-	733 877	
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	733 877	Безналичные\кратко срочные
5.15	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Л-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ООО	346	482	-	135	
	с поставщиками	346	482	-	135	Безналичные\кратко

	по аренде ППА					срочные
5.16	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛИХОБОРЫ» ООО	-	-	-	8 804	
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	8 804	Безналичные/краткосрочные
5.17	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЭЛ» ООО	-	2 948	-	-	
	с покупателями и заказчиками за нежилую недвижимость	-	2 948	-	-	Безналичные/краткосрочные
5.18	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОЗЁРНАЯ 44» ООО	-	-	-	687 904	
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	687 904	Безналичные/краткосрочные
5.19	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТИРОН» ООО	300 000	-	300 000	-	
	с поставщиками на поставку внеоборотных активов	300 000	-	300 000	-	Безналичные/краткосрочные
5.20	УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «БУТОВО» ООО	249 393	137 207	147 581	28 116	
	с комиссионером (агентом, поверенным)	-	4 840	-	4 840	Безналичные/краткосрочные
	с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	146 929	-	146 929	-	Безналичные/краткосрочные
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	20 052	27 330	-	-	Безналичные/краткосрочные
	с поставщиками прочие	81 760	105 037	-	23 276	Безналичные/краткосрочные
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	652	-	652	-	Безналичные/краткосрочные

5.21	ТЕПЛОГРАД ООО	183 299	67 855	1 083 222	-	
	по претензиям, выставленным контрагентам по ИДП	4 689	4 689	-	-	Безналичные\кратко срочные
	с покупателями по аренде	195	-	195	-	Безналичные\кратко срочные
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	178 415	63 166	1 083 027	-	Безналичные\кратко срочные
5.22	ТЕРМОТРОН ООО	11	11	11	11	
	с покупателями по аренде	11	11	11	11	Безналичные\кратко срочные
	Итого	25 889 671	20 836 051	15 120 085	4 016 863	

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2024 г.	2023 г.
Начислено	-	22 709
Выплачено	-	-

5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество приступило к строительству жилых комплексов:

ЖК «Никольские луга» (жилая застройка с объектами социальной, транспортной, инженерной и коммерческой инфраструктуры) по адресу: г. Москва, Южное Бутово.

Дата начала строительства: 24 сентября 2021 г.

Дата окончания строительства: 22 июня 2030 г.

ЖК «Усово-Тупик» (многоквартирные жилые дома) по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. Усово-Тупик.

Дата начала строительства: 22 октября 2025 г.

Дата окончания строительства: 13 июня 2031 г.

ЖК «Юнино» (многоквартирные жилые дома) по адресу: г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский.

Дата начала строительства: 12 января 2023 г.

Дата окончания строительства: 27 февраля 2026 г.

Объекты строительства находятся земельных участках, арендуемых Департамента городского имущества города Москвы и ТУ Росимущества в городе Москве.

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

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

Наименование	На 31.12.2023 г	На 31.12.2023 г	На 31.12.2022 г
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	-	-	-
залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	15 436 922	14 988 678	-

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

Наименование	2024 г.	2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	10 732 357	9 382 412

5.8. Судебные разбирательства Общества.

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 189 судебных дел на общую сумму 214 820 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика. Сумма оценочного обязательства по выплатам со стороны ООО «СЗ «Териберский Берег» 43 008 тысяч рублей.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.
Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.
Фактическим местом оказания услуг является г. Москва.

5.10. Контролируемые сделки

В 2024 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

5.11. Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 29.11.2024 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

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

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

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

5.14 События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2025 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было

5.15 Допущение непрерывности деятельности

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

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2024 г. имеют положительную величину, превышающую размер уставного капитала. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 140 281 тыс. руб., в то же время, по состоянию на 31.12.2024 г. обязательства Общества не превышают сумму его активов.

Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов. Общество осуществляет строительство жилых комплексов ЖК «Никольские луга» (жилая застройка с объектами социальной, транспортной, инженерной и коммерческой инфраструктуры) по адресу: г. Москва, Южное Бутово, ЖК «Усово-Тупик» (многоквартирные жилые дома) по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. Усово-Тупик, ЖК «Юнино» (многоквартирные жилые дома) по адресу: г. Москва, г. Щербинка, мкр. Люблинский. Продолжительность застройки комплекса - 6 лет. Окончание строительства 13 июня 2031 года. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

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

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

В 2025 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

5.16 Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17 Исправление ошибок

Общество не выявило в 2024 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 2024 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.

Директор
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗА
СТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"



Власов Сергей Евгеньевич

27 февраля 2025 г.

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 55 лист 06
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.