



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционеру
Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Перовское»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Перовское», 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 Акционерного общества «Специализированный застройщик «Перовское» 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.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2023 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 25.03.2024 г.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать

аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и на основании полученных

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

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

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



Дмитриева Ольга Владимировна, действующая от имени
аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2025 г. № 3,
руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение,
ОРНЗ 21206005964

«17» марта 2025 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Перовское»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 27.12.2010 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5107746062232

Местонахождение: 107143, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, пр-д 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. Авиамотормая, 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	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРОВСКОЕ"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	0710001		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	05148339		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	7709868551		
Местонахождение (адрес)	107143, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3	по ОКФС	71.12.2		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	12267	16	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"		384		
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	-	-	191
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	8 280 424	8 791 569	3 878 931
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	67 414	45 353	51 381
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 347 838	8 836 922	3 930 503
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	6 794 869	7 035 493	12 539 133
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	3 094 334	4 762 327	12 539 133
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	3 700 535	2 273 166	-
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	772	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	510 312	435 669	303 240
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	2	2	176
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	49 172	578	392
	Расчеты по налогам и сборам	12303	16 618	182	4

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12304	111 672	434 505	302 668
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12305	408	402	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	12306	332 440	-	-
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 085 000	2 085 000	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18 875	358 896	2 050 168
3.12	Прочие оборотные активы	1260	22	22	20
	Итого по разделу II	1200	9 409 850	9 915 081	14 892 561
	БАЛАНС	1600	17 757 688	18 752 003	18 823 064

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	108 439	108 439	108 439
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	14 400	14 400	14 400
3.13	Резервный капитал	1360	5 422	5 422	5 422
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 039 173	2 208 599	(193 902)
	Итого по разделу III	1300	2 167 434	2 336 860	(65 641)
3.16	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	6 723 758	8 799 556
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	6 421 034	8 432 111
	Долгосрочные займы	14102	-	178 220	166 643
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	-	40 630	102 968
	Прценты по долгосрочным займам	14104	-	83 875	97 834
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	34 847	26 147	39 473
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	1 251 113	1 194 767	1 004 791
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14501	-	-	183
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14502	1 251 113	1 194 767	1 004 608
	Итого по разделу IV	1400	1 285 960	7 944 672	9 843 820
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	12 257 202	7 047 566	9 044 876
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	172 536	20 716	245 061
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	42 084	21 098	26 633
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 146	597 627	755
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	6	6	24
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	1 583 822	468 297	815 041
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15206	10 457 608	5 939 823	7 957 362
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	2 047 092	1 422 905	9
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	19	16	9
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15402	1 777 437	1 236 769	-
	Резервы предстоящих расходов прочие	15403	269 636	186 120	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	14 304 294	8 470 471	9 044 885
	БАЛАНС	1700	17 757 688	18 752 003	18 823 064

Руководитель

Серенков Геннадий
Геннадьевич
(расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.

8

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества

Единица измерения:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРОВСКОЕ"

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Частная собственность

в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

за Январь - Декабрь 2024 г.

Коды

0710002

31

12

2024

05148339

7709868551

71.12.2

12267

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	2 797 321	6 464 912
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(740 766)	(3 508 864)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 056 555	2 956 048
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(2 028)	(2 086)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 054 527	2 953 962
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	в том числе:		-	-
			-	-
4.5	Проценты к получению	2320	197 128	260 127
4.5	Проценты к уплате	2330	(173 031)	(10 953)
4.5	Прочие доходы	2340	264	1 270
4.5	Прочие расходы	2350	(2 261 675)	(200 003)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(182 787)	3 004 403
4.6	Налог на прибыль	2410	13 361	(601 902)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(609 201)
	отложенный налог на прибыль	2412	13 361	7 298
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(169 426)	2 402 501

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	(169 426)	2 402 501
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

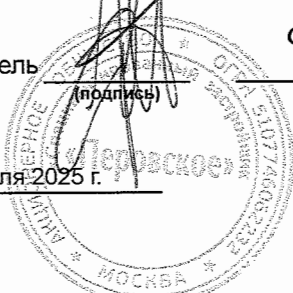
Руководитель

(подпись)

Серенков Геннадий
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРОВСКОЕ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710004		
	31	12	2024
	05148339		
	7709868551		
	71.12.2		
	12267	16	
	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	108 439	-	14 400	5 422	(193 902)	(65 641)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 402 501	2 402 501
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 402 501	2 402 501
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	108 439	-	14 400	5 422	2 208 599	2 336 860
<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	-	-	-	-	(169 426)	(169 426)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(169 426)	(169 426)
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	108 439	-	14 400	5 422	2 039 173	2 167 434

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	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	2 167 434	2 336 860	(65 641)

Руководитель

(подпись)

Серенков Геннадий
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.



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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2024
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРОВСКОЕ"	по ОКПО	05148339		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709868551		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 042 331	3 716 599
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 026 478	3 579 893
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	15 853	136 706
Платежи - всего	4120	(4 213 968)	(3 225 106)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(87 060)	(1 165 047)
в связи с оплатой труда работников	4122	(311)	(329)
процентов по долговым обязательствам	4123	(105 332)	(108 324)
налога на прибыль организаций	4124	(612 766)	(12 845)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(125 100)	(75 905)
вознаграждение заказчика	4126	(18 952)	(46 918)
финансирование строительства ИДП	4127	(2 621 292)	(1 719 292)
прочие платежи	4129	(643 155)	(96 446)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 171 637)	491 493
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 347 644	127 062
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	1 347 644	127 062
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(836 500)	(7 039 700)
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	(836 500)	(7 039 700)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	511 144	(6 912 638)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 650 869	5 421 705
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 650 869	5 421 705
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(330 397)	(691 832)
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	(330 397)	(691 832)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 320 472	4 729 873
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(340 021)	(1 691 272)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	358 896	2 050 168
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	18 875	358 896
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Серенков Геннадий
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

7 февраля 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах за 2024 год
АО "Специализированный застройщик "Перовское"

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество "Специализированный застройщик «Перовское»

1.2 Сокращенное наименование:

АО "Специализированный застройщик «Перовское» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

В отчетном году произошла смена местонахождения:

- в настоящее время: 107143, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3 (изменения в сведения о местонахождении, содержащиеся в ЕГРЮЛ, внесены 18.12.2024 за государственным регистрационным номером 2247713172782).

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

- ранее (до 18.12.2024 г.): 107497, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д.7, стр.4 до 18.12.2024 года.

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

27.12.2010 ОГРН 5107746062232

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Отсутствует

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

ИНН 7709868551 КПП 771801001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, Перовское ш., вл.2,4.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «"Перовское 2"», расположенный по строительному адресу: г. Москва, Перовское ш., вл.2,4.

Финансирование проекта осуществляется за счет привлечения кредитных и заемных средств, а также средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «"Перовское 2"», строительство которых осуществлялось в 2024 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4, ДОО на 200 мест, БНК на 200 мест	№ 77-04-020832-2023 от 03.05.2023	-
г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4, корп. 3.1, 3.2	№ 77-167000-020294-2022 от 30.06.2022	№ 77-04-012241-2024 от 18.11.2024

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:

1 (Один) человек.

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

Серенков Геннадий Геннадьевич - Генеральный директор. Избран решением внеочередного общего собрания акционеров от 13.05.2020, приказ о вступлении в должность от 14.05.2020, лист записи в ЕГРЮЛ за № 77/535-н/77-2020-9-2602 от 23.06.2020, трудовой договор заключен сроком на пять лет.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на Генерального директора Приказом от 05.06.2020.

С 03.07.2020 года ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д969482/20 от 03.07.2020г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалы и представительства.

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений.

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"

Место нахождения: 111116, г. 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 Общества составляет 108 438 500 (Сто восемь миллионов четыреста тридцать восемь тысяч пятьсот рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

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

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2021 г. по настоящее время	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	108 438 500	100
ИТОГО		108 438 500	100

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 1 084 385 шт.

Номинальная стоимость 1 (одной) акции - 100 рублей.

Количество акций, выпущенных, но не оплаченных или оплаченных частично: отсутствует.

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

Реестродержатель акций Общества: АО ВТБ Регистратор, ОГРН 1045605469744.

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1 от 29.12.2023. Учетная политика действует начиная с 01.01.2024.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

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

В течение 2024 года изменения в Учетную политику не вносились.

Информация по изменению показателей на 31.12.2024 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 производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет 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, встроенное коммерческое СКБ.

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ППА, в том числе:	-	-	191
первоначальная стоимость	64	31	210
накопленная амортизация	(64)	(31)	(19)
ИТОГО	-	-	191

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
ППА	116	116	-	-
ППА первоначальная стоимость	252	219	-	-
ППА накопленная амортизация	(136)	(103)	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	№М-04-055731 от 23.09.2020	31.08.2069	г. Москва, Перовское ш., з/у 2	77:04:0000000:6177 (земельный участок)	48 662	3 157 284
Департамент городского имущества города Москвы	№М-03-505506 от 05.08.2003	31.08.2069	г. Москва, Перовское ш., вл.2,4	77:03:0006007:19 (земельный участок)	125	2 224
2-й ИРТЫШСКИЙ АО	№ 48А-2И/2024 от 01.10.2024	31.08.2025	г. Москва, 2-й Иртышский проезд, дом 6, стр.3, 1-й эт., ком.1	77:03:0002008:1009 (помещение)	8	23

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

Объекты учета отсутствуют.

Движение Доходных вложений в материальные ценности за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Предоставленные займы	8 280 424	8 791 569	3 878 931
ИТОГО	8 280 424	8 791 569	3 878 931

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Предоставленные займы	836 500	1 347 645	-
ИТОГО	836 500	1 347 645	-

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Арендные обязательства	-	-	38
Расходы будущих периодов	-	-	8 169
Оценочные обязательства и резервы	67 414	37 227	2
Резервы сомнительных долгов	-	-	41
Убытки прошлых лет	-	-	24 641
Прочие расходы	-	8 126	18 490
ИТОГО	67 414	45 353	51 381

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 700 535	2 273 166	-
Незавершенное производство, в том числе:	3 094 334	4 762 327	12 539 133
Затраты на проектирование и строительство	188 647	1 507 405	8 731 119
НДС по затратам на проектирование и строительство	5 657	237 895	768 504
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 900 030	3 017 027	3 039 510
ИТОГО	6 794 869	7 035 493	12 539 133

Движение Запасов за отчетный период

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	9	9
Готовая продукция и товары для перепродажи	4 663 115	3 235 746
Затраты на проектирование и строительство	3 669 245	4 988 003
НДС по затратам на проектирование и строительство	485 922	718 160

Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 109 375	6 226 372
ИТОГО	14 927 666	15 168 290

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС предъявленный по строительным затратам	772	-	-
ИТОГО	772	-	-

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	2	2	176
Покупатели и заказчики, краткосрочная	49 172	578	595
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	-	-	(204)
Налоги и сборы	16 618	182	5
Прочие дебиторы, краткосрочная	111 672	434 505	302 668
Прочие дебиторы, долгосрочная	332 440	-	-
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	408	402	-
ИТОГО	510 312	435 669	303 240

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	-	204	426
Погашение	-	-	155
Списание	-	204	67
Остаток на конец периода	-	-	204

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 0 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	2 085 000	2 085 000	-
ИТОГО	2 085 000	2 085 000	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Объекты учета отсутствуют.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
--	---------------	---------------	---------------

Расчетные счета	18 875	358 896	2 050 168
ИТОГО	18 875	358 896	2 050 168

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Право использования программы для ЭВМ	22	22	20
ИТОГО	22	22	20

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	108 439	108 439	108 439
Резервный капитал	5 422	5 422	5 422
Добавочный капитал	14 400	14 400	14 400
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	2 039 173	2 208 599	(193 902)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	2 208 599	(193 902)	(226 029)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	(169 426)	2 402 501	32 127
ИТОГО стоимость Чистых активов	2 167 434	2 336 860	(65 641)

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	108 439	108 439	108 439
ИТОГО	108 439	108 439	108 439

На 31.12.2024 уставный капитал оплачен полностью, права собственности на приобретенные акции зарегистрированы в реестре акционеров Общества.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Добавочный капитал	14 400	14 400	14 400
ИТОГО	14 400	14 400	14 400

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные займы	-	178 220	166 643
Долгосрочные кредиты	-	6 421 034	8 432 111

Проценты по долгосрочным займам	-	83 875	97 834
Проценты по долгосрочным кредитам	-	40 630	102 968
ИТОГО	-	6 723 759	8 799 556

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5334 от 27 апреля 2021 г. с Банк ВТБ (ПАО) БАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-делового проекта жилой комплекс «"Перовское 2"» по адресу: г. Москва, Перовское ш., вл.2,4. По состоянию на 31.12.2024 года кредит и причитающиеся проценты погашены полностью.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 5334 от 27 апреля 2021 г. с Банк ВТБ (ПАО) БАНК используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В 2024 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 57 825 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Проценты по обязательствам	-	-	1
Основные средства	-	-	38
Прочие расходы	34 847	26 147	39 434
ИТОГО	34 847	26 147	39 473

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

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты по аренде (счет 76.07)	-	-	183
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП)	1 251 113	1 194 767	1 004 608
ИТОГО	1 251 113	1 194 767	1 004 791

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 (строка 1520)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	172 536	20 716	245 061
Расчеты с покупателями и заказчиками	42 084	21 098	26 633
Налоги и сборы	1 146	597 627	755
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	6	6	24
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 583 822	468 297	815 041
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	10 457 608	5 939 823	7 957 362
ИТОГО	12 257 202	7 047 566	9 044 876

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждениям	15	12	7
Оценочные обязательства по страховым взносам	4	4	2
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 777 437	1 236 769	-
Резервы предстоящих расходов прочие	269 636	186 120	-
ИТОГО	2 047 092	1 422 905	9

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 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	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	2 423 698	86,64	6 257 037	96,78
Доходы от реализации нежилых помещений	245 530	8,78	151 816	2,35
Доходы от реализации кладовых помещений	66 610	2,38	55 995	0,87
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	160	0,01	-	-
Доходы от реализации гаражей	61 283	2,19	-	-
Реализация прочих работ и услуг	40	-	64	-
ИТОГО	2 797 321	100	6 464 912	100

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

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	(39 813)	(124 915)
Себестоимость нежилых помещений	(35 348)	(34 452)
Себестоимость кладовых помещений	(23 246)	(18 471)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(592 911)	(3 331 026)
Себестоимость гаражей	(49 448)	-
ИТОГО	(740 766)	(3 508 864)

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Аудиторские услуги	(78)	(78)
Арендные платежи за земельный участок	-	(16)
Аренда зданий и сооружений	(44)	-
Прочие материалы	-	(9)
Аренда офисных площадей	(121)	(164)
Аренда машин и оборудования	(2)	(2)
Резервы по отпускам-АУП	(25)	(25)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 399)	(1 436)
Страховые взносы-АУП	(67)	(68)
Транспортный налог	-	(2)
Списание стоимости программного обеспечения	(24)	(22)
Заработная плата-АУП	(221)	(226)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(14)	(8)
Амортизация ОС	(33)	(31)
ИТОГО	(2 028)	(2 086)

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

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Материальные затраты	9	8
Себестоимость проданных товаров	147 855	177 837
Расходы на оплату труда	240	245
Отчисления на социальные нужды	72	74
Амортизация	136	151
Прочие расходы	594 481	3 332 636
ИТОГО	742 793	3 510 951

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

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению, в том числе:	197 129	260 127
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	181 369	155 512
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	15 760	104 615
Проценты к уплате, в том числе:	(173 031)	(10 953)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(173 021)	-
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	-	(10 945)
Процентные расходы	(10)	(8)
Прочие доходы, в том числе:	264	1 270
Прочие внереализационные доходы (расходы)	195	801
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	57	432
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)	-	20

Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	12	15
Изменение стоимости предметов аренды	-	2
Прочие расходы, в том числе:	(2 261 675)	(200 003)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(1 559)	(5 278)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(69 274)	(6 579)
Прочие внереализационные расходы	(482)	(203)
Расходы на услуги банков	(599)	(989)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(214 327)	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	(83 516)	(186 120)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)	-	(25)
НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	(107)	-
Судебные издержки	(557 000)	(783)
Уступка права требования	(1 302 975)	-
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	(22)	(26)
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	(31 814)	-

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	(182 787)		
Оценочные обязательства и резервы	83 518	16 704	ОНА
Прочие расходы	(40 630)	(8 126)	ОНА
Прочие расходы	(8 655)	(1 731)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		-	
Пересчет по ставке 25%		13 483	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(6 969)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		13 361	

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.

4.7. Базовая прибыль (убыток) на акцию.

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

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

Наименование	2024 год	2023 год
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	(169 426)	2 402 501
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	1 084 385	1 084 385
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	(0,16)	2,22

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 31.12.2024 исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Управление Обществом: общее собрание акционеров; Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор.
Генеральный директор Серенков Геннадий Геннадьевич

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	309 тыс. рублей, в том числе НДФЛ 31 тыс. руб., страховые взносы 72 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами на 31.12.2024 г.

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

В результате принятия Обществом мер по урегулированию 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:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
	Виды операций	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО / 100%	-	-	-	108 439	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	7 223	8 330	-	2 308	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	-	26 683 486	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.2	2-Й ИРТЫШСКИЙ АО с поставщиками по операционной аренде	23	45	23	45	безналичные/ краткосрочная
5.3	АКТИВ-РЕСУРС АО с покупателями на поставку внеоборотных активов	48 776	-	48 776	-	безналичные/ краткосрочная
5.4	АЛЬТЕС ООО полученные займы	244 741	17 443	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.5	АЛЬТЕС ООО с покупателями по аренде	-	-	59	-	безналичные/ краткосрочная
5.6	ВОСТОЧНЫЕ ХОЛМЫ ООО с покупателями по аренде	-	-	65	-	безналичные/ краткосрочная
5.7	КОМПЛЕКС ООО с покупателями по аренде	-	-	60	-	безналичные/ краткосрочная
5.8	МСК ЭНЕРГО АО по договорам цессии	-	-	87 952	-	безналичные/ краткосрочная
5.9	МСК ЭНЕРГО с покупателями по аренде	8	-	10	-	безналичные/ краткосрочная
5.10	МСК ЭНЕРГО АО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	226 550	380 780	12 345	91 071	безналичные/ краткосрочная
5.11	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	190 988	156 191	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.12	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	914 058	1 347 644	7 855 579	-	безналичные/ краткосрочная долгосрочная
5.13	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	27 081	38 803	-	16 149	безналичные/ краткосрочная
5.14	ПИК-КОМФОРТ СИРИУС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 102	1 046	-	36	безналичные/ краткосрочная
5.15	ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО предоставленные займы	97 484	173 021	2 734 812	-	безналичные/ долгосрочная
5.16	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по вознаграждению за услуги	96 511	95 095	-	11 722	безналичные/ краткосрочная

5.17	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по договорам цессии	-	1 302 975	-	1 302 975	безналичные/краткосрочная
5.18	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	5 183 072	5 231 467	2 803 323	-	безналичные/краткосрочная
5.19	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	11	70	-	безналичные/краткосрочная
5.20	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	106	-	108	-	безналичные/краткосрочная
5.21	СЗ Л-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО с поставщиками по аренде ППА	328	464	-	135	безналичные/краткосрочная
5.22	СЗ НМ-КОНСАЛТ ООО с покупателями по аренде	-	-	48	-	безналичные/краткосрочная
5.23	СЗ ЯСЕНЕВЫЙ ПАРК ООО по претензиям, предъявленным контрагентами	1	1	-	-	безналичные/краткосрочная
5.24	СЗ ЯСЕНЕВЫЙ ПАРК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	1 936	безналичные/краткосрочная
5.25	СЗ ЯСЕНЕВЫЙ ПАРК ООО с покупателями по аренде	40	17	23	-	безналичные/краткосрочная
5.26	СП ЭКСПЛУАТАЦИЯ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	67	67	-	-	безналичные/краткосрочная
5.27	УК КАПЕЛЛА ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2 613	2 621	-	7	безналичные/краткосрочная
5.28	ЭКСТРА КОМ ООО с покупателями по аренде	21	-	21	-	безналичные/краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2024 г.	2023 г.
Начислено	0	0
Выплачено	0	0

5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Общество осуществляет строительство жилого комплекса «"Перовское 2"» по адресу: г. Москва, Перовское ш., вл.2,4. на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы.

Дата начала строительства:08.12.2020

Дата окончания строительства:30.06.2025

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 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	-	1 839 990	1 839 990
банковские гарантии	1 251 113	-	-

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	-	8 870 818

5.8. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2024 г. и дату подготовки отчетности – нет.

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 231 (Двести тридцать одно) судебных дел на общую сумму 269 636 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва.

5.10. Контролируемые сделки

В 2024 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми 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 № 1 от 26.12.2024 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 имеют положительную динамику. В отчетном году Обществом получен убыток в размере 169 426 тыс. руб. Вместе с тем, по состоянию на 31.12.2024 г. стоимость чистых активов превышает уставный капитал на 2 058 995 тыс. руб.

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

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

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

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Генеральный директор

АО «Специализированный застройщик
«Перовское»

07 февраля 2025 года



Серенков Геннадий Геннадьевич

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 40 лист 06
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.