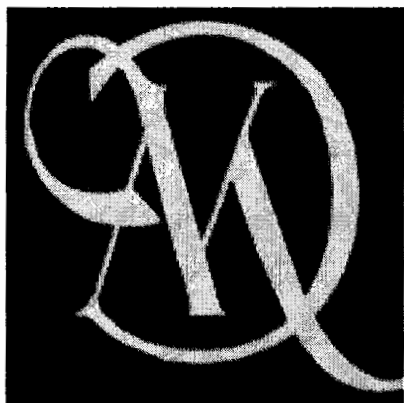




ООО

«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**

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Часовая»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в

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

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на раздел 5.14 «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г., в котором указано: «ООО “ПИК-Корпорация” (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект» - Участника Общества с долей владения 51 % в уставном капитале) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

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

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление

отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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



Королев Евгений Борисович действующий от имени аудиторской организации на основании доверенности от «09» января 2024 г. № 10,

руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение,
ОРНЗ 21606045142

«06» марта 2024 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Часовая»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 20.02.2019 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1197746127215

Местонахождение: 111024, г. Москва, ул. Душинская, д 7, стр. 1, эт.3, каб.18

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды	
Форма по ОКУД		0710001	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2023
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЧАСОВАЯ"	по ОКПО	36225795
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9709044935
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
Местонахождение (адрес) 111024, Москва г, Душинская ул, дом 7, строение 1, этаж 3, кабинет 18			
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	179 372	15 317	385
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	207 213	210 480	213 748
3.4	Финансовые вложения	1170	22 994 425	22 938 741	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	499 349	217 254	114 472
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	23 880 359	23 381 792	328 605
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	18 815 548	5 602 785	4 743 013
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	18 815 548	5 602 785	4 743 013
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	332 374	332 135
3.9	Дебиторская задолженность	1230	2 811 914	1 328 772	987 271
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	794	758	1 031
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	5 744	4 694	1 439
	Расчеты по налогам и сборам	12303	2 191	1	49
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	1	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	2 803 185	1 323 318	984 753
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	315 527	972	92 763
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	37 785	14 340	157
3.12	Прочие оборотные активы	1260	8	-	19
	Итого по разделу II	1200	21 980 782	7 279 243	6 155 358
	БАЛАНС	1600	45 861 141	30 661 035	6 483 963

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	102	50	50
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	6 423 279	6 433 826	6 433 826
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(797 035)	(310 144)	(115 167)
	Итого по разделу III	1300	5 626 346	6 123 732	6 318 709
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	30 984 002	24 250 616	12 025
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	301 036	140 257	85 981
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	391	279	385
	Итого по разделу IV	1400	31 285 429	24 391 152	98 391
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	8 948 813	145 974	66 838
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	149 287	60 941	43 584
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	2 401	2 128	171
	Расчеты по налогам и сборам	15203	21 900	37 289	22 252
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	166	199	6
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	231	41	41
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	8 774 828	45 376	784
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	553	177	25
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	8 949 366	146 151	66 863
	БАЛАНС	1700	45 861 141	30 661 035	6 483 963

Руководитель

Сергеев Александр Сергеевич
(подпись)

26 февраля 2024



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЧАСОВАЯ"

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		
0710002		
31	12	2023
36225795		
9709044935		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	77 078	80 230
4.2	Себестоимость продаж	2120	(71 289)	(68 134)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 789	12 096
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(7 492)	(4 817)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 703)	7 279
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	1 270 252	198 860
4.5	Проценты к уплате	2330	(1 845 148)	(303 131)
4.5	Прочие доходы	2340	44	1 000
	в том числе:		-	-
4.5	Прочие расходы	2350	(31 652)	(147 491)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(608 207)	(243 483)
4.6	Налог на прибыль	2410	121 316	48 506
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	121 316	48 506
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(486 891)	(194 977)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(486 891)	(194 977)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Максимов Александр

Сергеевич

(подпись) (расшифровка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЧАСОВАЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2023
36225795		
9709044935		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	50	-	6 433 826	-	(115 167)	6 318 709
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(194 977)	(194 977)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(194 977)	(194 977)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	50	-	6 433 826	-	(310 144)	6 123 732
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	52	-	-	-	-	52
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	-	-	-	-	-	-
увеличение УК	3317	52	-	-	-	-	52
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(10 547)	-	(486 891)	(497 438)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(486 891)	(486 891)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	(10 547)	X	-	(10 547)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	102	-	6 423 279	-	(797 035)	5 626 346

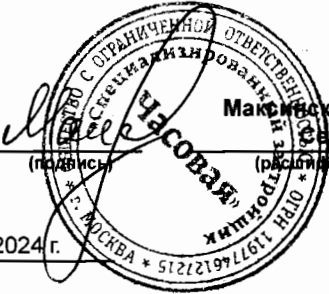
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	5 626 346	6 123 732	6 318 709

Руководитель



Максимский Александр
Сергеевич
(подпись) (проверка подписи)

26 февраля 2024 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЧАСОВАЯ"
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	2023
36225795		
9709044935		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	79 148	84 586
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	500
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	76 473	82 123
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 675	1 963
Платежи - всего	4120	(3 627 130)	(911 727)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 472 633)	(99 595)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 564)	(2 407)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(300)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(11 339)	(4 490)
вознаграждение заказчика	4126	(22 013)	-
финансирование строительства ИДП	4127	(1 813 652)	(287 760)
прочие платежи	4129	(302 929)	(517 175)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 547 982)	(827 141)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 232	93 334
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	1 060	92 255
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	172	1 079
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(606 471)	(22 916 263)
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	(249 624)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(356 847)	(22 916 263)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(605 239)	(22 822 929)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 924 054	23 676 453
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 924 002	23 676 453
денежных вкладов собственников (участников)	4312	52	-
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	(747 388)	(12 200)
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	(747 388)	(12 200)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 176 666	23 664 253
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	23 445	14 183
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	14 340	157
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	37 785	14 340
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Максимов Александр
Сергеевич

(подпись)

26 февраля 2024 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик Часовая»

за 2023 год

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

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Часовая» (далее по тексту «Общество»).

Ранее – Общество с ограниченной ответственностью «ФОНТАНКА» (смена наименования решением единственного участника от 12.05.2020г., зарегистрировано в ЕГРЮЛ 20.05.2020г. ГРН № 2207704601267).

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «Специализированный застройщик Часовая».

1.3 Местонахождение Общества:

Юридический адрес: 111024, г. Москва, ул. Душинская, д. 7, стр. 1, эт. 3, каб. 18.

Адрес для переписки: 111024, г. Москва, ул. Душинская, д. 7, стр. 1, эт. 3, каб. 18.

1.4 Дата внесения сведений в ЕГРЮЛ: 20.02.2019г.; ОГРН 1197746127215.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

В отчетном периоде отсутствовал факт реорганизации Общества.

Общество было реорганизовано «08» июля 2021г. путем присоединения к нему ООО «Сокол» ОГРН 1187746903574 и ООО «РОО Апартамент» ОГРН 1187746561089.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 9709044935 КПП 772201001.

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

Основной вид деятельности Общества - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код ОКВЭД 71.12.2.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, направленную на исполнение 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, ул. Часовая, вл. 28.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Часовая 28», расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Часовая, вл. 28.

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Часовая 28», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Часовая, вл. 28, этап 1.2 с подземным паркингом	№ 77-09-021089-2023 от 18.09.2023	-
г. Москва, ул. Часовая, вл. 28, этап 1.1 с подземным паркингом и встроенно-пристроенным ДОО на 100 мест	№ 77-09-020622-2023 от 10.01.2023	-

Коды дополнительных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
- 68.20.1 Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 3 чел.

1.9 Состав членов исполнительных и контрольных органов:

Генеральный директор: Максинский Александр Сергеевич

Избран решением внеочередного общего собрания участников Общества от 08.08.2019г., приказ о вступлении в должность от 09.08.2019г., лист записи в ЕГРЮЛ за № 2197748567355 от 16.08.2019г., трудовой договор заключен 09.08.2019г. сроком на 3 года. Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 04.08.2022г. продлены полномочия Максинского А. С., трудовой договор заключен 09.08.2022г. сроком на 3 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг от 09.08.2019г. № Д809890/19.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов.

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений.

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторской компании и ее местонахождении:

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг" (ИНН 7714176877, ОГРН 1027739541664).

Местонахождение - 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт 2, ком. 7.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 102 040 (Сто две тысячи сорок рублей). Структура Уставного капитала Общества, следующая:
на 31.12.2023 г.

Наименование участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Размер доли в уставном капитале, проценты
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (ОГРН 5167746463726, место нахождения: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, дом 19, стр. 1) – с 23.12.2023 по настоящее время	52 040	51
АО «Группа АЭ» (ОГРН 1047796550141, место нахождения: 107497, г. Москва, ул. Амурская, д. 7 стр. 3, пом/ком I/1) – с 10.01.2022 по настоящее время	50 000	49

На 31.12.2022 г.

Наименование участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Размер доли в уставном капитале, проценты
ООО «ГАЛАКТИК ИНВЕСТ» (ОГРН 1217700149182, место нахождения: 109029, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, д. 2, эт/ком 4/8)	49 950	99,9
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (ОГРН 5167746463726, место нахождения: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, дом 19, стр. 1) – с 08.07.2021г. до 09.01.2022 г. включительно	50	0,1
АО «Группа АЭ» (ОГРН 1047796550141, место нахождения: 107497, г. Москва, ул. Амурская, д. 7 стр. 3, пом/ком I/1) – с 10.01.2022 по настоящее время	50	0,1

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 3 от «30» декабря 2022 года. Учетная политика действует с 01 января 2023 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

В течение 2023 года в Учетную политику изменения не вносились.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36 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 депонентской 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 заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

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

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

Корректировка показателей бухгалтерской отчетности за 2021-2022 гг.

Внесены изменения в сравнительные показатели бухгалтерского баланса на 31.12.2021г. и 31.12.2022г. с целью приведения показателей отчетности в сопоставимый вид в связи с исправлением технической ошибки (часть суммы по стр.1150 «Основные средства» включена в стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»).

Наименование показателя	Код	На 31.12.2022 г. до внесения исправления	На 31.12.2022 г. после внесения исправления	На 31.12.2021 г. до внесения исправления	На 31.12.2021 г. после внесения исправления
Основные средства	1150	225 797	15 317	214 133	385
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	210 480	-	213 748

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	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Здания, в том числе:	158 244	-	-
первоначальная стоимость	158 244	-	-
накопленная амортизация	-	-	-
Сооружения, в том числе:	3 753	230	-
первоначальная стоимость	4 108	242	-
накопленная амортизация	(355)	(12)	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 034	-	-
накопленная амортизация	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	7 300	-	-
первоначальная стоимость	7 768	-	-
накопленная амортизация	(468)	-	-
ППА, в том числе:	317	232	385
первоначальная стоимость	767	450	385
накопленная амортизация	(450)	(218)	-
Строительство объектов основных средств	8 724	14 855	-
ИТОГО	179 372	15 317	385

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	158 244	-	-	-
Здания первоначальная стоимость	158 244	-	-	-
накопленная амортизация	-	-	-	-
Сооружения	3 523	-	-	-
Сооружения первоначальная стоимость	3 866	-	-	-
накопленная амортизация	(343)	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 034	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость	1 034	-	-	-

накопленная амортизация	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	7 300	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь первоначальная стоимость	7 768	-	-	-
накопленная амортизация	(468)	-	-	-
ППА	85	-	-	-
ППА первоначальная стоимость	317	-	-	-
накопленная амортизация	(232)			
Строительство объектов основных средств	8 724	14 855	-	-
ИТОГО	178 910	14 855	-	-

Арендованные земельные участки у Департамента городского имущества г. Москвы по адресу: г. Москва, ул. Часовая, учтенные на счете 001

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-021181 от 31.05.2002	31.05.2027	г. Москва, ул. Часовая, вл. 24, стр. 14	77:09:0004003:30	552	11 556 970
	М-09-027963 от 22.12.2004	22.12.2029	г. Москва, ул. Часовая, вл. 24	77:09:0004003:55	2076	122 561 476
	М-09-053997 от 23.04.2019	15.04.2068	г. Москва, ул. Часовая, вл. 24/1, стр. 1-8	77:09:0004003:56	4961	111 522 288
	М-09-055828 от 20.10.2020	26.08.2069	г. Москва, ул. Часовая, вл. 24, стр. 3	77:09:0004003:4251	1141	48 355 123
	М-09-060763 от 20.06.2023	06.06.2072	г. Москва, ул. Часовая, д. 28, стр. 4	77:09:0004003:60	12200	173 890 604

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

Доходные вложения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Здания, в том числе:	207 213	210 480	213 748
первоначальная стоимость	222 189	222 189	222 189
накопленная амортизация	(14 976)	(11 709)	(8 441)
ИТОГО	207 213	210 480	213 748

Движение Доходных вложений за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	-	-	-	-
Здания первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	(3 267)	-	-	-
ИТОГО	(3 267)	-	-	-

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

Долгосрочные финансовые вложения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Паи и акции	37 394	22 942	-
Предоставленные займы	22 957 031	22 915 799	-
ИТОГО	22 994 425	22 938 741	-

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло
Паи и акции	14 452	-
Предоставленные займы	41 232	-
ИТОГО	55 684	-

Резервы под обесценение финансовых вложений за отчетный период не создавались.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Арендные обязательства	85	57	84
Расходы будущих периодов	20 786	20 786	20 786
Оценочные обязательства и резервы	111	36	5
Убытки прошлых лет	443 657	196 375	93 597
Прочие расходы	34 710	-	-
ИТОГО	499 349	217 254	114 472

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

Объекты учета отсутствуют

Оборотные активы

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

Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Незавершенное производство, в том числе:	18 815 548	5 602 785	4 743 013
Затраты на проектирование и строительство	16 648 948	4 719 046	3 908 601
НДС по затратам на проектирование и строительство	272 490	161 586	116 321
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 894 110	722 153	718 091
ИТОГО:	18 815 548	5 602 785	4 743 013

Движение Запасов за отчетный период

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Затраты на проектирование и строительство	12 019 824	89 922
НДС по затратам на проектирование и строительство	124 819	13 915
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 597 054	3 425 097
ИТОГО	16 741 697	3 528 934

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
По приобретенным услугам	-	332 374	332 135
ИТОГО:	-	332 374	332 135

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	794	758	1 031
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде, и т.п)	5 744	4 694	1 439
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Налоги и сборы	2 191	2	49
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, пр.)	2 803 185	1 323 318	984 753
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
ИТОГО:	2 811 914	1 328 772	987 271

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период и период, предшествующий отчетному, не создавались.

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

Краткосрочные финансовые вложения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Предоставленные займы	315 527	972	92 763
ИТОГО:	315 527	972	92 763

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло
Займы	315 615	1 060
ИТОГО	315 615	1 060

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетные счета	37 785	14 340	157
ИТОГО:	37 785	14 340	157

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Право использования ПО	8	-	19
ИТОГО:	8	-	19

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	102	50	50
Добавочный капитал	6 423 279	6 433 826	6 433 826

31

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Резервный капитал	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(797 035)	(310 144)	(115 167)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	514	514	514
Нераспределенная прибыль отчетного периода	-	-	-
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	5 626 346	6 123 732	6 318 709

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

Участники	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ГАЛАКТИК ИНВЕСТ ООО (правопреемник ГАЛАКТИК ИНВЕСТ АО)	-	49,95	49,95
СЗ ЧАСОВАЯ ООО	-	-	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	52	-	0,05
Группа АЭ АО	50	0,05	-
ИТОГО:	102	50	50

На 31.12.2021, на 31.12.2022г. уставный капитал составляет 50 тыс. руб. Увеличение УК Общества на 20 тыс. руб. произошло в результате реорганизации в форме присоединения 08.07.2021г.

За отчетный период увеличен УК на 52 тыс. руб. денежными средствами.

На 31.12.2023 Уставный капитал оплачен полностью.

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

Участники	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ГАЛАКТИК ИНВЕСТ ООО (правопреемник ГАЛАКТИК ИНВЕСТ АО)	6 423 279	6 433 826	6 433 826
ИТОГО:	6 423 279	6 433 826	6 433 826

Добавочный капитал составляет 6 423 279 тыс. руб. Увеличен в 2021 г. на 6 381 210 тыс. руб. за счет внесения вклада в имущество Участником Общества ООО «Галактик Инвест»:

- 302 120 тыс. руб. – Протокол ВОСУ от 27.08.2021г.
- 6 025 090 тыс. руб. - Протокол ВОСУ от 09.12.2021г.
- 54 000 тыс. руб. - Протокол ВОСУ от 16.12.2021г.

Уменьшен в 2023 г. на 10 547 тыс. руб. - 18.08.2023 г. внесены изменения в Протокол ВОСУ от 09.12.2021

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные банковские кредиты	22 518 466	17 946 653	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	2 183 214	287 637	-
Долгосрочные займы	5 334 401	5 729 600	12 000
Проценты по долгосрочным займам	947 921	286 726	25
ИТОГО:	30 984 002	24 250 616	12 025

Кредитные средства по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B00777 от 24.10.2022 с ПАО Сбербанк предоставлены Обществу на финансирование затрат на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта, расположенного по строительному адресу: г. Москва, САО, ул. Часовая, вл. 24-28.

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 2 556 771 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Основные средства	63	46	77
Прочие расходы	300 966	140 209	85 897
Проценты по обязательствам	7	2	7
ИТОГО:	301 036	140 257	85 981

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

Прочие обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по аренде (счет 76.07)	391	279	385
ИТОГО:	391	279	385

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 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги и т.п)	149 287	60 941	43 584
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры и др.)	2 401	2 128	171
Налоги и сборы	21 900	37 289	22 252
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	166	199	6
Расчеты с персоналом по оплате труда	231	41	41
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям и др.)	8 774 828	45 376	784
ИТОГО:	8 948 813	145 974	66 838

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Резерв на оплату отпусков	553	177	25
ИТОГО:	553	177	25

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду части нежилых/офисных зданий.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от аренды	77 078	100	80 230	100,00
ИТОГО:	77 078	100	80 230	100,00

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость продаж	(71 289)	(68 134)
ИТОГО:	(71 289)	(68 134)

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

Объект учета отсутствует

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Услуги по хранению прочие	-	(4)
Аудиторские услуги	(100)	(100)
Аренда офисных площадей	(335)	(296)
Специальное оборудование (Терминалы сбора данных, этикеточные принтеры и т.д.)	(9)	-
Страхование от НС-АУП	(7)	(4)
Аренда машин и оборудования	(2)	(1)
Резервы по отпускам-АУП	(395)	(194)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 842)	(1 624)
Страховые взносы-АУП	(1 101)	(590)
Госпошлина	-	(6)
Заработная плата-АУП	(3 669)	(1 965)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(32)	(33)
ИТОГО	(7 492)	(4 817)

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

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	279	188
Себестоимость реализованных услуг	67 487	64 667
Расходы на оплату труда	3 972	1 965
Отчисления на социальные нужды	1 199	594
Амортизация	3 523	3 498
Прочие расходы	2 321	2 039
Итого затраты по обычным видам деятельности	78 781	72 951

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

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Проценты к получению	1 270 252	198 860
Проценты по договорам займа	1 267 577	196 897
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	2 675	1 963
Проценты к уплате	(1 845 148)	(303 131)
Процентные расходы (ФСБУ 25)	(8)	(25)
Проценты по займам и кредитам	(1 845 140)	(303 106)
Прочие доходы, из них:	44	1 000
Излишки материальных ценностей, выявленные при инвентаризации или в других случаях	-	500
Реализация материалов/товаров	-	500
Прочие внереализационные доходы	44	-
Прочие расходы, из них:	(31 652)	(147 491)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	(6)	(114 705)
Реализация материалов/товаров	-	(500)
Услуги банков	(29 140)	(31 152)
Штрафы, пени, неустойки	(1 657)	(979)
Судебные издержки	(845)	-
Прочие расходы	(4)	(155)

4.6 Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/П НА
Прибыль до налогообложения	(608 207)		
Арендные обязательства	139	28	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	375	75	ОНА
Убытки прошлых лет	1 236 412	247 282	ОНА
Прочие расходы	173 549	34 710	ОНА
Проценты по обязательствам	(27)	(5)	ОНО
Основные средства	(85)	(17)	ОНО
Прочие расходы	(803 784)	(160 757)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)			
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	121 316		

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

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1 Операции в иностранной валюте

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

5.2 Неденежные операции

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Максинский Александр Сергеевич

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	310 тыс. руб. В т.ч 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 за 2023 г. (тыс. руб.)

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

Наименование связанной стороны	Объем операций за 2023 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 Общества - Гордеев Сергей Эдуардович					
2. Участники / акционеры, доля участия					
2.1 ГАЛАКТИК ИНВЕСТ ООО					Безналичная/ краткосрочная
предоставленные займы	186	1 232	-	-	
с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	10 547	-	-	
2.2 ГРУППА АЭ АО, 49 %					

полученные займы	747 388	1 013 384	-	6 282 322	
предоставленные займы	985 369	-	19 063 146	-	
2.3 ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, 51 %					
предоставленные займы	316 734	-	5 350 637	-	
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					Безнал /краткосрочная
с поставщиками прочие	57 155	64 796	-	9 740	
4. Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
4.1 ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО					Безналичная/ краткосрочная
по вознаграждению за услуги	-	-	-	10 547	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	1 200	-	1 200	
4.2 ПИК-УК ООО					
по вознаграждению за услуги	1 406 364	34 353	-	1 245	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	4 031 938	4 452 166	1 165 797	-	
4.3 ФОРМА ООО					Безнал /краткосрочная
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 545 656	1 658 900	-	113 244	

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

5.5 Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

5.6 Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

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 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Выданное поручительства по кредитным обязательствам перед ПАО СБЕРБАНК	22 518 466	-	-

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

Наименование	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	12 587 642	-

5.8 Судебные разбирательства Общества

Судебные разбирательства, существенно влияющие на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2023 году и дату подготовки отчетности, отсутствуют.

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

5.11 Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12 Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 14.12.2023 г.

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

5.13 Система внутреннего контроля

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

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

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

5.14 События после отчетной даты

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект» - Участника Общества с долей владения 51 % в уставном капитале) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

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

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

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

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

5.15 Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик Часовая» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 486 891 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2023 г. обязательства Общества не превышают общую 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 жилого комплекса «Часовая 28» по адресу: г. Москва, ул. Часовая, вл. 28. Продолжительность застройки комплекса – 8 лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2025 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Получение убытка ожидается также в 2024 году. В 2025 году в связи со сдачей и вводом в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Общество имеет положительные чистые активы, в связи с чем Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

- 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.

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

5.16 Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17 Исправление ошибок

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

5.18 Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоры доверительного управления имуществом Общество не заключало.

5.19 Информация об экологической деятельности

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

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

5.20 Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик Часовая»

«26» февраля 2024 года



А.С. Максинский

Пронумеровано, прошито,

опечатлено печатью 41 лист

Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



"Аудит. Оценка.
Консалтинг" Агаркова Ю.А.