

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

Предоставляется участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Альмандин»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва 2024 год

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альмандин» (ООО «СЗ «Альмандин»), (ОГРН 1207700464751), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альмандин» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 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, а 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

(ООО «МДА»),

ОГРН 1027700000580

115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 12006058285

«28» марта 2024 года

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

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

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

Местонахождение (адрес)

117105, Город Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Донской, ш Варшавское, д. 33, стр. 12, помещ. IV, этаж 1/18

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО"МДА"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Коды		
0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12
2023		
по ОКПО	46584779	
ИИН	7726471370	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7701266587
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНП	1027700000580

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	488 825	513 747	209 880
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	321 336
3.4	Финансовые вложения	1170	1 696 333	1 222 458	42 458
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	253 623	113 002	46 173
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 438 782	1 849 206	619 847
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
3.7	Запасы	1210	8 295 652	4 211 280	2 768 874
3.7	в том числе:				
3.7	НДС по затратам на проектирование и строительство	12101	650 531	-	48
3.7	Авансы поставщикам и подрядчикам, выданные на строительство	12102	540 861	179 753	-
3.7	Затраты на строительство и проектирование	12108	7 104 260	4 031 527	2 768 826
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	114 287	114 287	114 552
3.8	в том числе:				
3.8	НДС при приобретении основных средств	12201	112 911	112 911	112 911
3.8	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	-	-	44

3.8	НДС по приобретенным услугам	12203	1 375	1 376	1 597
3.9	Дебиторская задолженность	1230	106 239	28 742	7 405
	в том числе:				
3.9	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	100	98	52
3.9	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	332	332	38
3.9	Расчеты по налогам и сборам	12303	4 314	4 305	4 305
3.9	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	12 713	2 492	3 010
3.9	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	12316	88 781	21 515	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 600	7 095	3 467
	в том числе:				
3.11	Денежные средства на расчетных счетах	12501	32 600	7 095	3 466
3.11	Денежные средства на спецсчетах	12503	-	-	1
3.12	Прочие оборотные активы	1260	-	3	3
	в том числе:				
3.12	Расходы будущих периодов	12603	-	3	3
	Итого по разделу II	1200	8 548 777	4 361 407	2 894 302
	<b>БАЛАНС</b>	1600	10 987 559	6 210 613	3 514 148

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
3.14	в том числе: Прочий капитал	13103	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(715 149)	(397 257)	(172 644)
	Итого по разделу III	1300	(715 049)	(397 157)	(172 544)
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
3.16	Заемные средства	1410	10 440 017	5 860 470	-
3.16	в том числе: Долгосрочные кредиты	14101	9 600 722	5 725 549	-
3.16	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	839 295	134 921	-
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	74 852	13 703	3 015
3.17	в том числе: ОНО по прочим расходам	14206	74 714	13 703	2 830
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	481	251	528
3.18	в том числе: Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	481	251	528
	Итого по разделу IV	1400	10 515 350	5 874 424	3 543
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
3.19	Заемные средства	1510	527 960	455 159	3 677 436
3.19	в том числе: Краткосрочные займы	15102	120 045	51 538	3 477 437
3.19	Проценты по краткосрочным займам	15104	407 915	403 621	199 999
3.20	Кредиторская задолженность	1520	659 248	278 163	5 695
3.20	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	32 039	53 461	4 551
3.20	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 576	2 528	1 139
3.20	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	24	5
3.20	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	625 622	222 149	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	50	25	18
3.21	в том числе: Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	50	25	18
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 187 258	733 347	3 683 150
	<b>БАЛАНС</b>	1700	10 987 559	6 210 613	3 514 149

Руководитель



Мартыненко Сергей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

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

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

Коды		
0710002		
31	12	2023
46584779		
7726471370		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	10	1 984
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(2)	(6 333)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	8	(4 349)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(19 402)	(12 954)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(19 394)	(17 303)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	67 266	21 516
4.5	Проценты к уплате	2330	(403 129)	(284 712)
4.5	Прочие доходы	2340	641	-
	в том числе:		-	-
		23407	-	-
4.5	Прочие расходы	2350	(42 748)	(255)
	в том числе:		-	-
4.5	Расходы на услуги банков	23505	(33)	(62)
4.5	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(64)	(117)
4.5	Госпошлина	23507	(1)	(76)
4.5	Расходы на ликвидацию основных средств	23508	(101)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(397 364)	(280 754)
4.6	Налог на прибыль	2410	79 473	56 141
	в том числе:		-	-
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
4.6	отложенный налог на прибыль	2412	79 473	56 141
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(317 891)	(224 613)

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	(317 891)	(224 613)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Мартыненко Сергей  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г. ГРН 1207700484751

С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

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

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
по ОКПО 46584779		
по ИНН 7726471370		
по ОКВЭД 2 71.12.2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	100	-	-	-	(172 644)	(172 544)
<i>За 2022 г.</i>							
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	-	-	-	-	(224 613)	(224 613)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(224 613)	(224 613)
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	100	-	-	-	(397 257)	(397 157)
<u>За 2023 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	-	-	-	-	(317 891)	(317 891)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(317 891)	(317 891)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	100	-	-	-	(715 149)	(715 049)

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
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	(715 049)	(397 157)	(172 544)

Руководитель



(подпись)

Мартыненко Сергей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

11

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
по ОКПО	46584779	
ИИН	7726471370	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	474 990	3 710
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	657	3 708
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	474 333	2
Платежи - всего	4120	(3 876 832)	(1 119 731)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(353 051)	(264 375)
в связи с оплатой труда работников	4122	(499)	(295)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(560)	(339)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(9 836)	(32 193)
вознаграждение заказчика	4127	(50 334)	(19 344)
финансирование строительства ИДП	4128	(3 386 324)	(788 004)
прочие платежи	4129	(76 228)	(15 181)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 401 842)	(1 116 021)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(516 333)	(1 180 000)
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	(516 333)	(1 180 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций

4200

(516 333)

(1 180 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 983 019	6 518 094
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 983 019	6 518 094
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	(39 339)	(4 218 445)
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	(39 339)	(4 218 445)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 943 680	2 299 649
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	25 505	3 628
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	7 095	3 467
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	32 600	7 095
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Мартыненко Сергей  
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

16

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**ООО "СЗ "АЛЬМАНДИН" за 2023 год**

Бухгалтерская отчетность 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 "АЛЬМАНДИН"

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО "СЗ "АЛЬМАНДИН" далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 117105, Город Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Донской, ш Варшавское, д. 33, стр. 12, помещ. IV, этаж 1/18

Адрес для переписки: 117105, Город Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Донской, ш Варшавское, д. 33, стр. 12, помещ. IV, этаж 1/18

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:**

07.12.2020 ОГРН 1207700464751

**1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:**

Отсутствует

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе:**

ИНН 7726471370 КПП 772601001

**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: Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 54.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Лермонтовский, 54», расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 54.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств:  
---привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу;  
- привлеченных по договорам займов с ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ».  
- кредитных средств филиала Газпромбанк (АО), г. Екатеринбург

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Лермонтовский, 54», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Санкт-Петербург, Лермонтовский 54, Литера А, СОШ на 1000 мест	№ 01-27-2/23-0-1 от 26.01.2023	Нет
г. Санкт-Петербург, Лермонтовский 54, корп. 1 с подземным паркингом на 213 м/м	№ 78-001-0147-2022 от 21.02.2022	Нет
г. Санкт-Петербург, Лермонтовский 54, корп. 2.1, 2.2 с подземным паркингом на 356 м/м	№ 78-001-0147-2022 от 21.02.2022	Нет

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

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:**  
1 чел.

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

Мартыненко Сергей Сергеевич - Генеральный директор. Избран решением единственного участника Общества от 07.04.2021, сроком на 3 года, лист записи в ЕГРЮЛ за № 2217703051465 от 07.12.2020, трудовой договор заключен 08.04.2021 сроком на 3 года года.

С 01.07.2021 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора № Д1185375/21 от 01.07.2021 возмездного оказания бухгалтерских услуг

**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 Аудиторе компании и его местонахождении:**

Аудитор компании: ООО "Московорецкий Дом Аудита" (ООО "МДА")

Место нахождения: 115487, Москва, проспект Андропова, дом 38, корп.3, пом.2/2

**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 100 000 (Сто тысяч рублей).

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2 023 г. по настоящее время	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	100 000	100
<b>ИТОГО</b>		<b>100 000</b>	<b>100</b>

**2. Раскрытие информации об Учетной политике**

При ведении бухгалтерского учета Общество" руководствовалось Федеральным Законом от 22.11.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету .

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 № 9 от 30.12.0202. Учетная политика действует начиная с 01.01.2023.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности. Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

В течение 2023 года изменения в Учетную политику не вносились.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

### Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

### Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застрашника, 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 задолжности, 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;
- управленические 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 заемщикам (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, следующего за месяцем получения РНВ.

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

#### Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ПБУ\_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

### **3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса**

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

#### **Внеоборотные активы**

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>486 871</b>	<b>511 601</b>	<b>207 180</b>
первоначальная стоимость	534 365	544 302	214 750
накопленная амортизация	(47 495)	(32 701)	(7 570)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>595</b>	<b>694</b>	<b>763</b>
первоначальная стоимость	745	808	809
накопленная амортизация	(150)	(114)	(46)
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	<b>859</b>	<b>1 212</b>	<b>1 409</b>
первоначальная стоимость	1 295	1 622	1 622
накопленная амортизация	(436)	(410)	(213)
<b>ППА, в том числе:</b>	<b>500</b>	<b>240</b>	<b>528</b>
первоначальная стоимость	1 053	528	528
накопленная амортизация	(553)	(288)	-
<b>ИТОГО</b>	<b>488 825</b>	<b>513 747</b>	<b>209 880</b>

**Движение Основных средств за отчетный период**

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Здания	(16 823)	7 908		
Здания первоначальная стоимость		9 937		
Здания накопленная амортизация	(16 823)	(2 029)		
Сооружения	(57)	42		
Сооружения первоначальная стоимость		63		
Сооружения накопленная амортизация	(57)	(22)		
Машины и оборудование (кроме офисного)	(192)	161		
Машины и оборудование (кроме офисного) первоначальная стоимость		327		
Машины и оборудование (кроме офисного) накопленная амортизация	(192)	(166)		
ППА	260			
ППА первоначальная стоимость	525			
ППА накопленная амортизация	(265)			

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Здания	-	-	321 336
<b>ИТОГО</b>	-	-	<b>321 336</b>

**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 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Паи и акции	-	42 458	42 458
Предоставленные займы	1 696 333	1 180 000	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 696 333</b>	<b>1 222 458</b>	<b>42 458</b>

Процентные ставки по выданным займам составляют от 1% до 5,5%. Все выданные займы будут полностью возвращены в 2030г.

#### Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Паи и акции		42 458	
Предоставленные займы	516 333		
<b>ИТОГО</b>	<b>516 333</b>	<b>42 458</b>	

Выбытие финансовых вложений в виде доли в уставном капитале связано с ее продажей.

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

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Арендные обязательства	103	52	115
Оценочные обязательства и резервы	10	5	4
Убытки прошлых лет	189 287	108 965	45 510
Основные средства	535	544	544
Прочие расходы	63 688	3 435	-
<b>ИТОГО</b>	<b>253 623</b>	<b>113 001</b>	<b>46 173</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

#### Оборотные активы

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

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	48
Незавершенное производство, в том числе:	8 295 652	4 211 280	2 768 826
Затраты на проектирование и строительство	7 104 260	3 882 626	2 572 267
НДС по затратам на проектирование и строительство НДС по затратам на проектирование и строительство	650 531	193 681	13 569
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	540 861	134 973	182 990
<b>ИТОГО</b>	<b>8 295 652</b>	<b>4 211 280</b>	<b>2 768 874</b>

**Движение Запасов за отчетный период**

Движение запасов	Поступило	Выбыло
Затраты на проектирование и строительство	3 221 637	3
НДС по затратам на проектирование и строительство	456 850	
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 157 573	5 613 802
<b>ИТОГО</b>	<b>9 836 060</b>	<b>5 613 805</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	-	-	44
НДС по приобретенным услугам	1 375	1 376	1 597
НДС при приобретении основных средств	112 911	112 911	112 911
<b>ИТОГО</b>	<b>114 286</b>	<b>114 287</b>	<b>114 552</b>

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

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	100	98	52
Покупатели и заказчики, краткосрочная	332	332	38
Налоги и сборы	4 314	4 305	4 305
Прочие дебиторы, краткосрочная	101 493	24 007	3 010
<b>ИТОГО</b>	<b>106 239</b>	<b>28 742</b>	<b>7 405</b>

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

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021

**Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период**

Объекты учета отсутствуют.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Депозитные счета	-	-	1
Расчетные счета	32 600	7 095	3 466
<b>ИТОГО</b>	<b>32 600</b>	<b>7 095</b>	<b>3 467</b>

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

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" в составе сертификата ключа	-	2	1
Право использования программы для ЭВМ	-	1	1
Услуги абонентского обслуживания по тарифному плану "Квалифицированный Классик" с возможностью получ	-	-	2
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

### Капитал

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

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
<b>Уставный капитал</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)</b>	<b>(715 149)</b>	<b>(397 257)</b>	<b>(172 644)</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>(715 049)</b>	<b>(397 157)</b>	<b>(172 544)</b>

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

Участники / акционеры	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	100	100	100
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

На 31.12.2023 уставный капитал оплачен полностью, право собственности на внесенные доли зарегистрированы на Общество.

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

Объекты учета отсутствуют.

### Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные кредиты	9 600 722	5 725 549	-
Проценты по долгосрочным кредитам	839 295	134 921	-
<b>ИТОГО</b>	<b>10 440 017</b>	<b>5 860 470</b>	

Кредитные средства по кредитному Договору № 152/22-Р от 25.08.2022 об открытии кредитной линии С Филиалом Банка Газпромбанк (АО) в г.Екатеринбурге предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Лермонтовский, 54» по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 54.

Срок кредитного соглашения - 30.09.2027 года, процентная ставка - расчетная, средневзвешенная.

В 2023г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 704 374 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Проценты по обязательствам	7	2	9
Основные средства	130	98	176
Прочие расходы	74 714	13 603	2 830
<b>ИТОГО</b>	<b>74 851</b>	<b>13 703</b>	<b>3 015</b>

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

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты по аренде (счет 76.07)	481	251	528
<b>ИТОГО</b>	<b>481</b>	<b>251</b>	<b>528</b>

#### Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Краткосрочные займы (срок возврата - до востребования, ставка – 8,5%)	120 045	51 538	3 477 437
Проценты по краткосрочным займам	407 915	403 621	199 999
<b>ИТОГО</b>	<b>527 960</b>	<b>455 159</b>	<b>3 677 436</b>

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

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	32 039	53 461	4 551
Налоги и сборы	1 576	2 528	1 139
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	24	5
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	625 622	222 149	-
<b>ИТОГО</b>	<b>659 248</b>	<b>278 163</b>	<b>5 695</b>

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

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям	38	19	14
Оценочные обязательства по страховым взносам	12	6	4
<b>ИТОГО</b>	<b>50</b>	<b>25</b>	<b>18</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

#### **4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах**

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

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

- сдача в аренду помещения котельной;

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации нежилых помещений	10	100	1 984	100
<b>ИТОГО</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>1 984</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость прочих работ и услуг	(2)	(6 333)
<b>ИТОГО</b>	<b>(2)</b>	<b>(6 333)</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аудиторские услуги	(103)	(89)
Аренда зданий и сооружений	(264)	(288)
Страхование от НС-АУП	(1)	-
Резервы по отпускам-АУП	(49)	(26)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 380)	(1 257)
Почтово-телефрафные расходы	(19)	-
Оборудование (кроме ИТ)	-	(48)
Страховые взносы-АУП	(107)	(68)
Информационные услуги	(1)	(2)
Госпошлина	-	(2)
Заработка плата-АУП	(356)	(227)

Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(3)	(12)
Амортизация ОС	(17 071)	(10 848)
Налог на имущество	(48)	(87)
<b>ИТОГО</b>	<b>(19 402)</b>	<b>(12 954)</b>

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

Элементы затрат	2023 год	2022 год
Материальные затраты	-	48
Расходы на оплату труда	393	246
Отчисления на социальные нужды	119	75
Амортизация	17 337	17 469
Прочие расходы	1 555	1 449
<b>ИТОГО</b>	<b>19 404</b>	<b>19 287</b>

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

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
<b>Проценты к получению, в том числе:</b>	<b>67 266</b>	<b>21 517</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	67 266	16 003
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	-	5 514
<b>Проценты к уплате, в том числе:</b>	<b>(403 129)</b>	<b>(284 712)</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	-	(166 932)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(403 111)	(117 744)
Процентные расходы	(18)	(36)
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>640</b>	-
Реализация имущественных прав	591	-
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов (не принимается к НУ)	49	-
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(42 748)</b>	<b>(256)</b>
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(64)	(166)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(1)	-
Расходы на услуги банков	(33)	(62)
Реализация имущественных прав	(42 549)	-
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	(101)	-
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	-	(28)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>(397 364)</b>		
Арендные обязательства	256	51	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	25	5	ОНА
Убытки прошлых лет	401 612	80 322	ОНА
Основные средства	(49)	(10)	ОНА
Прочие расходы	301 263	60 253	ОНА
Проценты по обязательствам	(26)	(5)	ОНО
Основные средства	(161)	(32)	ОНО
Прочие расходы	(305 556)	(61 111)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>			
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>79 473</b>	

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

## **5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности**

### **5.1. Операции в иностранной валюте**

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

### **5.2. Неденежные операции**

В 2023 году Общество не осуществлял неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Мартыненко Сергей 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	487 тыс.рублей, в том числе: ЗП-325 Налоги и взносы 162 За 2022г. – 322 тыс. руб.

<p>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 управлеченческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управлеченческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности);</p> <p>- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;</p> <p>- иные долгосрочные вознаграждения).</p>	<p>не выплачивались и не начислялись</p>
--	--

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия сроки врасчетов	
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты активе баланса	в Расчеты пассиве баланса		
1	<b>Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</b>						
2	<b>Участники / акционеры, доля участия</b>						
	ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО / 100%						
3	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>						
	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	17 328	19 336		3 669	безналичные/ краткосрочная	
4	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>						
5	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>						
	ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО по купле- продаже паев, акций	591		591		безналичные/ краткосрочная	
	ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	39 339	112 139		527 960	безналичные/ краткосрочная	
	ПИК- ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	583 599		1 785 114		безналичные/ краткосрочная	

ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	353 294	250 633	65 147	6 887	безналичные/ краткосрочная
ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	60 401	61 285		8 263	безналичные/ краткосрочная
ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	5 837 313	5 467 317	230 070	82 212	безналичные/ краткосрочная
СамСтрой ООО с покупателями по аренде			331		безналичные/ краткосрочная

Операции со связанными сторонами в 2022 году.

Контрагент	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия расчетов / сроки
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
ПИК СЗ ПАО	58 840	60 021	-	1 661	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	51 321	51 321	-	-	безналичные / краткосрочная
с поставщиками прочие	7 519	8 700	-	1 661	безналичные / краткосрочная
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	9 186 226	4 806 835	1 201 515	499 560	
полученные займы	7 908 799	4 686 522	-	455 159	безналичные / краткосрочная
предоставленные займы	1 201 515	-	1 201 515	-	безналичные / долгосрочная
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	75 912	120 313	-	44 401	безналичные / краткосрочная
ПИК-УК ООО	1 567 480	1 977 221	-	229 517	
по вознаграждению за услуги	23 212	27 825	-	7 379	безналичные / краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 544 268	1 949 395	-	222 138	безналичные / краткосрочная
СамСтрой ООО	294	-	331	-	
с покупателями по аренде	294	-	331	-	безналичные / краткосрочная
<b>ИТОГО</b>	<b>10 812 839</b>	<b>6 844 076</b>	<b>1 201 845</b>	<b>730 738</b>	

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

##### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	Дивиденды не начислялись	Дивиденды не начислялись
Выплачено	Дивиденды не выплачивались	Дивиденды не выплачивались

## 5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Лермонтовский, 54» по адресу : Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 54. на земельных участках ,арендуемых/или собственность у Департамента городского имущества города Москвы: Объекты учета отсутствуют.

Дата начала строительства: 28.02.2022

Дата окончания строительства: 19.11.2025

## 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 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон			352 863
Залог прав на денежные средства, движимое и недвижимое имущество по кредитному договору	2 267 614	2 267 614	-

Также по кредитному договору №152/22-Р от 25.08.2022г. заключенному между ООО «СЗ»АЛЬМАНДИН» и Банк ГПБ (АО) получено поручительство от ООО «ПИК-Корпорация» по договору №152/22-Р.

Поручитель обязуется отвечать перед Банк ГПБ (АО) за исполнение ООО «СЗ»АЛЬМАНДИН» (Заемщик) обязательств, вытекающих из кредитного договора №152/22-Р от 25.08.2022г., заключенного между Заемщиком и Банком

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	4 655 154	1 428 055

## 5.8. Судебные разбирательства Общества

ООО «СЗ «АЛЬМАНДИН» привлечено, как ответчик по рассмотрению в арбитражном суде дела № Дело № А56-102686/2022 от 11.10.2022г. Предметом судебного разбирательства является взыскание задолженности в пользу государственного унитарного предприятия «Водоканал Санкт-Петербурга». Решение по данному судебному разбирательству вынесено 24.01.2024г. – взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альмандин» в пользу государственного унитарного предприятия «Водоканал Санкт-Петербурга» 3 986 851 руб. 67 коп. задолженности, 723 513 руб. неустойки, начисленной по состоянию на 26.06.2023, с последующим ее начислением, а также 42 963 руб. судебных расходов по оплате государственной пошлины, оплаты госпошлины по иску - 3 589 руб. Суммы взысканий будут погашены Обществом в 2024 году.

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. Нет

## **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 № 1-ИНВ от 30.11.2023 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»- материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

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

весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;

- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;

- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;

- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоев в ее работе.

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

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

### **5.15. Допущение непрерывности деятельности**

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

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 317 891 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2023 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 715 049 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновение выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Лермонтовский, 54» по адресу : г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 54. Продолжительность застройки комплекса - 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 ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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.
- 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 формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

##### Риск ликвидности:

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

#### **5.17. Исправление ошибок**

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

#### **5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### **5.19. Информация об экологической деятельности**

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

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

#### 5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор

ООО "СЗ "АЛЬМАНДИН"

15.03.2024



Мартыненко С.С.

