

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"</b>	по ОКПО <b>59175048</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>3906100850</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 <b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12267 16</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>249034, Калужская обл, Обнинск г, Белкинская ул, д. № 6, пом. 248</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКВОРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН <b>7701266587</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	824	1 160	1 404
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	17 641	9 189	7 680
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>18 466</b>	<b>10 348</b>	<b>9 084</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.6	Запасы	1210	1 079 758	1 137 560	1 069 745
	в том числе:				
3.7	Незавершенное производство	12102	1 013 816	1 042 914	584 399
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	65 942	94 646	485 346
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 583	6 617	7 555
3.9	Дебиторская задолженность	1230	13 890	15 338	11 721
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	2	4	12
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	1	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	1	1

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	13 887	15 303	11 708
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27 822	140 782	71 441
3.12	Прочие оборотные активы	1260	11	11	364
	Итого по разделу II	1200	1 126 063	1 300 307	1 160 826
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 144 529	1 310 655	1 169 910

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	217	217	217
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	11	11	11
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(59 668)	(25 763)	(19 741)
3.15	Итого по разделу III	1300	(59 440)	(25 535)	(19 513)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	8	31	27
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	265 104	659 518	201 662
	Итого по разделу IV	1400	265 112	659 549	201 689
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	863 982	617 725	954 211
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	64 631	21 375	39 253
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	737	133 171
	Расчеты по налогам и сборам	15203	145	208	104
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	23	6	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	96 482	118 107	329 582
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	702 700	477 156	446 481
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15213	-	-	5 620
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	74 876	58 916	33 522
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	938 858	676 641	987 734
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 144 529	1 310 655	1 169 910

Руководитель

Светочева Надежда  
Станиславовна

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

7

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>59175048</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>3906100850</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	135 053	385 602
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(101 932)	(348 091)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	33 121	37 511
4.3	Коммерческие расходы	2210	(60 613)	(42 755)
4.4	Управленческие расходы	2220	(3 289)	(3 809)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(30 781)	(9 053)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	2 395	3 261
4.5	Проценты к уплате	2330	(6)	-
4.5	Прочие доходы	2340	303	1 126
4.5	Прочие расходы	2350	(14 291)	(2 802)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(42 380)	(7 468)
	Налог на прибыль	2410	8 475	1 494
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	8 475	1 494
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(33 905)	(5 974)

8

Пояснения	Наименование показателя *	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(33 905)	(5 974)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(156)	(26)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Светочева Надежда  
Станиславовна

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"</b>	по ОКПО	<b>59175048</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>3906100850</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Дата (число, месяц, год)		Форма по ОКУД	<b>0710004</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
		Коды	<b>0710004</b>		

**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 2020 г.	3100	217	-	-	11	(19 741)	(19 513)
<b>За 2021 г.</b>							
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	-	-	-	-	(6 021)	(6 021)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 974)	(5 974)
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	-	-

изменение учетной политики	3228	-	-	-	-	-	(47)	(47)
----------------------------	------	---	---	---	---	---	------	------

11

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 2021 г.	3200	217	-	-	11	(25 763)	(25 535)
<u>За 2022 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	-	-	-	-	(33 905)	(33 905)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(33 905)	(33 905)
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 2022 г.	3300	217	-	-	11	(59 668)	(59 440)

28



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(19 513)	(5 974)	(1)	(25 488)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	(47)	(47)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(19 513)	(5 974)	(48)	(25 535)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(19 741)	(5 974)	(1)	(25 716)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	(47)	(47)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(19 741)	(5 974)	(48)	(25 763)
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(59 440)	(25 535)	(19 513)



Руководитель

**Светочева Надежда  
Станиславовна**

(подпись)

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

178

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАЛТИЙСКАЯ  
ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика**  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Непубличные акционерные  
общества / Частная собственность**  
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710005		
31	12	2022
по ОКПО		
59175048		
ИНН		
3906100850		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС		
12267	16	
по ОКЕИ		
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	364 816	863 255
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	364 816	863 205
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	50
Платежи - всего	4120	(480 170)	(791 563)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(75 063)	(60 708)
в связи с оплатой труда работников	4122	(294)	(152)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(516)	(315)
вознаграждение заказчика	4126	(325)	(4 834)
финансирование строительства ИДП	4127	(388 874)	(714 510)
Прочие налоги и сборы	4128	(831)	(971)
прочие платежи	4129	(14 267)	(10 073)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(115 354)	71 692
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	2 395	3 269
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	2 395	3 269
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(5 620)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	(5 620)

25

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 395	(2 351)
--	------	-------	---------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(112 959)	69 341
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	140 781	71 440
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	27 822	140 781
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Светочева Надежда  
Станиславовна

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

17

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах  
за 2022 год**

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Балтийская финансово-строительная компания» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Информация об организации.**

Правовая форма – Акционерное общество.

Полное фирменное наименование – акционерное общество «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ» (далее по тексту – Общество).

С 09.08.2002 г. по 31.07.2022 г. - акционерное общество «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

Местонахождение Общества:

Юридический адрес Общества – 249034, Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская, дом № 6, пом. 248.

Фактический адрес Общества – 249034, Калужская область, г. Обнинск, ул. Белкинская, дом № 6, пом. 248.

Дата государственной регистрации Общества – 09.08.2002г.

Регистрационный номер – 1023900986340.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 (Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика),

ОКПО 59175048.

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 г. составляет 217 тыс. руб. (Двести семнадцать тысяч рублей) и состоит из номинальной стоимости обыкновенных акций в количестве 217 (Двести семнадцать) штук единственного акционера.

На 31.12.2022 г. структура, Уставного капитала Общества следующая:

№ п/п	Наименование, ИНН, адрес местонахождения акционера	Количество акций, шт.	Доля в УК, %
1.	ООО «НРК», ИНН 9703017011, местонахождение: 123242, Москва г, ул Баррикадная, д. 19, стр. 1, эт/пом/ком 3/П/Часть ком 7	217	100
	<b>Итого</b>	<b>217</b>	<b>100</b>

На основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров от 20 мая 2020 г. генеральным директором Общества избрана Светочева Надежда Станиславовна с 21 мая 2020 года сроком на три года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляется согласно договору на оказание бухгалтерских услуг № Д730470/19 от 24.04.2019 г. с ПАО «ПИК СЗ».

Среднесписочная численность работающих за 2022 г. составляет 1 человек, за 2021 г. составила 1 человек, за 2020 г. - 1 человек.

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного участника не утвержден.

Бухгалтерская отчетность за 2022 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

Аудитор Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита» -полное наименование

Или

«МДА» - краткое наименование

ИНН 7701266587, КПП 772101001

ОГРН 1027700000580

Место нахождения: 109542, г. Москва, Рязанский проспект, д.86/1, стр.3, ком.18А, оф.54

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель населенных пунктов, принадлежащих Обществу на праве собственности

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастровый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость в 2022 г., тыс. руб.
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030803: 2823	3 098	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Кур чатова, корп. 4	40:27:030803:2823 -40/004/2019-19 от 29.05.2019	10 899
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030803: 2825	8 183	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Кур чатова, корп. 6	40:27:030803:2825 -40/004/2019-19 от 29.05.2019	29 909
Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 21	40:27:030803: 2828	3 819	Для многоквартирной застройки, г. Обнинск, мкр. 30, ул. Кур чатова, корп. 5	40:27:030803:2828 -40/004/2019-19 от 29.05.2019	13 436
<b>Всего</b>		<b>15 100</b>			

## 2. Информация об учетной политике организации.

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 № 2 от «29» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 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 активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 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.

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и(или) движение денежных средств.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

### **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 запасов**

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

## **Учет финансовых вложений.**

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо единовременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

### **Учет формирования финансового результата.**

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Компании формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры. Компания калькулирует полную производственную себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, без выделения управленческих и коммерческих расходов.

Финансовый результат Компании отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

- доходы и расходы, связанные с ведением обычных видов деятельности;
- прочие доходы и расходы.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества.

Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество не создает.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

### Пояснения к формам бухгалтерской отчетности.

#### 3 Пояснения к бухгалтерскому балансу.

**Информация, отраженная в Бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г для сопоставимости данных Бухгалтерского баланса отраженные в прошлых периодах (в тыс.руб.)**

Наименование показателя	На 31.12.2021 г до приведения к сопоставимому виду	На 31.12.2021 г после приведения к сопоставимому виду	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 «Основные средства»	1 113	1 160	Переход на ФСБУ 6/2020 25/2018
стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»	9 166	9 189	

Стр.1230 Дебиторская задолженность	15 309	15 338
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	20	31
Стр.1370 Нераспределенная прибыль (убыток)	(25 716)	(25 763)
стр. 1520 "Кредиторская задолженность"	617 590	617 725
стр. 1600, 1700 "Баланс"	1 310 556	1 310 655

### 3.1 Нематериальные активы и НИОКР

Нематериальные активы и расходы на НИОКР у Общества отсутствуют.

### 3.2 Основные средства.

По строке 1150 Бухгалтерского баланса отражены основные средства Общества.

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Временные сети водоснабжения и водоотведения модульного здания офиса показов в мкр.30 г. Обнинск	81	93	106
Измеритель прочности бетона электронный ИПС-МГ4.01	-	-	26
Офис показов "Парковый Квартал"	704	933	1 162
Световая вывеска "ОФИС ПОКАЗОВ"	-	-	34
Система видеонаблюдения (офис показов)	-	-	29
Штаб строительства г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, площадка (Блок-контейнер БК-120 (ЛДСП))	8	28	47
Аренда помещения по адресу: г.Обнинск, ул. Белкинская, д.6, оф. 248	31	106	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>824</b>	<b>1 160</b>	<b>1 404</b>

### 3.3 Доходные вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности у Общества отсутствуют.

### 3.4 Долгосрочные финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения у Общества отсутствуют.

### 3.5 Отложенные налоговые активы.

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Оценочное обязательство по отпускам	1	2	-
Судебные разбирательства	1 330	-	
Оценочное обязательство по РБП	7 660	7 670	7 680
Оценочные обязательства по плановым расходам ИДП	2 595	734	-
Оценочное обязательство по убыткам прошлых лет	6 047	761	-
Арендные обязательства	8	22	
<b>Итого:</b>	<b>17 641</b>	<b>9 189</b>	<b>7 680</b>

### 3.6 Информация о запасах.

- На 31.12.2020 г.:

- материалы (счет 10 «Материалы»),
- расходы на продажу (счет 44 «Расходы на продажу»)
- себестоимость ИДП (счет 37 «себестоимость ИДП»)
- НДС себестоимости ИДП (счет 19.37.2 «НДС себестоимости ИДП»)
- затраты по ИДП (счет 36 «затраты по ИДП»)
- НДС затрат по ИДП (счет 19.36 «НДС затрат ИДП»)

- На 31.12.2021 г.:

- расходы на продажу (счет 44 «Расходы на продажу»)
- себестоимость ИДП (счет 37 «себестоимость ИДП»)
- НДС себестоимости ИДП (счет 19.37.2 «НДС себестоимости ИДП»)
- затраты по ИДП (счет 36 «затраты по ИДП»)
- НДС затрат по ИДП (счет 19.36 «НДС затрат ИДП»)

- На 31.12.2022 г.:

- расходы на продажу (счет 44 «Расходы на продажу»)
- затраты по ИДП (счет 36 «затраты по ИДП»)
- НДС затрат по ИДП (счет 19.36 «НДС затрат ИДП»)
- себестоимость ИДП (счет 37 «себестоимость ИДП»)
- НДС себестоимости ИДП (счет 19.37.2 «НДС себестоимости ИДП»)

### 3.7 Информация о незавершенном производстве.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2022 г. в строке 1210 «Запасы» отражены затраты по строительным объектам Жилого комплекса «Парковый квартал»:

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»),
- Авансы, перечисленные поставщикам и подрядчикам по работам, услугам, относящимся непосредственно к процессу строительства жилого комплекса.

Наименование	31.12.2020	Дебетовые операции	Кредитовые операции	тыс.руб.
				31.12.2021
Готовая продукция и товары для перепродажи	485 346	83 243	473 943	94 646
Незавершенное производство, в том числе:	584 399	1 584 890	1 126 375	1 042 914
-Затраты на проектирование и строительство	519 034	347 972	45 466	821 540
-НДС по затратам на проектирование и строительство	54 096	54 786	1 781	107 101
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	11 269	1 182 132	1 079 128	114 273

<b>ИТОГО:</b>	<b>1 069 745</b>	<b>1 668 133</b>	<b>1 600 318</b>	<b>1 137 560</b>
---------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Наименование	31.12.2021	Дебетовые операции	Кредитовые операции	31.12.2022
Готовая продукция и товары для перепродажи	94 646	500 970	529 674	65 942
Незавершенное производство, в том числе:	1 042 914	2 445 359	2 474 457	1 013 816
-Затраты на проектирование и строительство	821 540	1 195 584	1 177 035	840 089
-НДС по затратам на проектирование и строительство	107 101	184 345	162 185	129 261
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	114 273	1 065 430	1 135 237	44 466
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 137 560</b>	<b>2 946 329</b>	<b>3 004 131</b>	<b>1 079 758</b>

### 3.8 Учет НДС.

#### Расшифровка строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

тыс. руб.

Виды активов	Счет	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по приобретенным услугам (работам)	19.01, 19.03, 19.04, 19.44, 19.68	4 583	6 617	7 555
<b>Итого по строке 1220</b>		<b>4 583</b>	<b>6 617</b>	<b>7 555</b>

### 3.9 Расшифровка дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет в сумме 13 890 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности отражено:

в тыс. руб.

Дебиторская задолженность	Строка	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	1230	13 890	15 338	11 721
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в т.ч.:</b>	<b>12301</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>12</b>
ООО «АТОЛ ОНЛАЙН»	12301	2	2	-
АО ВТБ Регистратор	12301	-	-	9
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками, в т.ч.:</b>	<b>12302</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
ООО «ГЕЛИОНСТРОЙ»	12302	1	-	-
<b>Расчеты по налогам и сборам (стр. 12303), в т.ч.:</b>	<b>12303</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (стр. 12307), в т.ч.:</b>	<b>12307</b>	<b>13 887</b>	<b>15 303</b>	<b>11 708</b>
ППК ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ	12307	5 540	8 187	8 062
Теплоснабжение МП	12307	-	2 434	2 434
ООО «ГЕЛИОНСТРОЙ»	12307	7 019	4 448	-

### 3.10 Краткосрочные финансовые вложения.

Краткосрочные финансовые вложения у Общества отсутствуют.

### 3.11 Расшифровка денежные средства.

Суммы денежных средств и денежных эквивалентов включаются в строку 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды активов	В рублях на 31.12.2022	В рублях на 31.12.2021
Денежные средства на расчетных счетах	27 822	140 782
<b>ИТОГО строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»</b>	<b>27 822</b>	<b>140 782</b>

### 3.12 Прочие оборотные активы.

По строке 1260 Бухгалтерского баланса отражены прочие оборотные активы Общества. Информация о прочих оборотных активах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды активов	На 31.12.2021	Поступление	Выбытие	На 31.12.2022
Неисключительные права на программное обеспечение	11	14	14	11
<b>ИТОГО строка 1260</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>11</b>

### 3.13 Переоценка внеоборотных активов

Переоценка внеоборотных активов Обществом не осуществлялась.

### 3.14 Добавочный капитал

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

### 3.15 Информация о капитале

тыс. руб.

№п/п	Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1.	Уставный капитал	217	217	217
2.	Резервный капитал	11	11	11
3.	Нераспределенная прибыль, всего	(59 668)	(25 763)	(19 741)
	в том числе:			
3.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет	2 873	2 873	2 873
3.2.	Непокрытый убыток отчетного года	(62 541)	(28 634)	(22 614)
	<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>	<b>(59 440)</b>	<b>(25 535)</b>	<b>(19 513)</b>

№п/п	Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Сумма чистых активов, т/руб.	(59 440)	(25 535)	(19 513)

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

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ» не выкупались (приобретались).

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	(33 905)	(5 974)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	217	217
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	(156)	(26)

Общество не производило в 2022 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчетов разводненной прибыли на акцию.

### 3.16 Долгосрочные заемные средства

Долгосрочные заемные средства у Общества отсутствуют

### 3.17 Отложенные налоговые обязательства

Виды обязательств	тыс. руб.			
	ВР на 31.12.2022	ОНО на 31.12.2022	ВР на 31.12.2021	ОНО на 31.12.2021
Отложенные налоговые обязательства по основным средствам	39	8	133	27
Отложенные налоговые активы по процентам по кредитам и займам			7	1
Издержки обращения			13	3
<b>ИТОГО строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»</b>	<b>39</b>	<b>8</b>	<b>153</b>	<b>31</b>

### 3.18 Долгосрочные прочие обязательства

Прочие обязательства	тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	265 067	659 518	202 662
Расчеты по аренде (счет 76.07)	37	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>265 104</b>	<b>659 518</b>	<b>202 662</b>

### 3.19 Краткосрочные заемные средства

Краткосрочные заемные средства у Общества отсутствуют

### 3.20 Расшифровка кредиторской задолженности.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Компании на 31.12.2022 отражены следующие суммы:



Кредиторская задолженность	Строка	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
	1520	863 982	617 725	954 211
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в т.ч.:</b>	<b>15201</b>	<b>64 631</b>	<b>21 375</b>	<b>39 253</b>
АО МСК ЭНЕРГО	15201	2 147	-	3 607
ПАО ПИК СЗ	15201	2 455	-	10 762
ООО ПИК-Комфорт	15201	-	-	3 798
АО ТЗ-Регион	15201	37 388	15 011	20 662
ООО СЗ «КВАРТА»	15201	-	4 746	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	15201	17 573	-	-
Теплоснабжение МП	15201	4 575	-	-
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками, в т.ч.:</b>	<b>15202</b>	<b>-</b>	<b>737</b>	<b>133 171</b>
Физические лица	15202	-	737	133 171
<b>Расчеты по налогам и сборам по налогам и сборам, в т. ч.:</b>	<b>15203</b>	<b>145</b>	<b>208</b>	<b>104</b>
<b>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению</b>	<b>15204</b>	<b>23</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</b>	<b>15209</b>	<b>96 482</b>	<b>118 107</b>	<b>329 582</b>
АО ТЗ-Регион	15209	39 397	39 397	329 485
ООО СЗ «КВАРТА»	15209	-	3 428	-
Шиллер Роман Витальевич	15209 15209	1 357	-	-
<b>Расчеты по договорам участия в долевом строительстве</b>	<b>15211</b>	<b>702 700</b>	<b>477 156</b>	<b>446 481</b>
<b>Расчеты по договорам с инвесторами</b>	<b>15213</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 620</b>

№ п/п	Показатель	Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	64 631	37 388	АО «ТЗ-РЕГИОН», Договор №ПИК/4286 от 01.10.2018-31.03.2023
			17 573	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор №БФСК/ПИП-22 от 01.08.2022 – 31.03.2023
			2 147	АО МСК-ЭНЕРГО, Договор №У24-06/2022/УЮЛ от 25.07.2022-с-31.03.2023
3	Расчеты по налогам и сборам	145	145	Налог на землю, налог на имущество – 31.03.2023
4	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	23	17	Обязательное пенсионное страхование -31.01.2023
5	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	96 482	39 397	АО «ТЗ-РЕГИОН», Договор № Д949105/20 от 30.07.2020 – 31.03.2022

### 3.21 Оценочные обязательства

тыс.руб.

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	15	8	-
Резерв по плановым расходам ИДП	12 974	3 670	33 522
Резерв на гарантийный ремонт (10%)	55 238	55 238	
Резерв по судебным расходам	6 649	-	
<b>ИТОГО:</b>	<b>74 876</b>	<b>58 916</b>	<b>33 522</b>

#### 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

##### 4.1 Выручка от реализации (по видам деятельности) (строка 2110)

тыс. руб.

№ п/п	Виды деятельности	2022	2021	Изменения 2022 от 2021
1	Вознаграждение по договорам долевого участия	38 129	6 579	31 550
2	Реализация по договорам купли-продажи квартир	96 924	379 023	- 282 099
	<b>Всего</b>	<b>135 053</b>	<b>385 602</b>	

##### 4.2 Себестоимость продаж (по видам деятельности) (строка 2120)

тыс. руб.

№ п/п	Виды деятельности	2022	2021
1	Себестоимость от реализации квартир по договорам купли-продажи	101 932	348 091
	<b>Всего</b>	<b>101 932</b>	<b>348 091</b>

##### 4.3 Коммерческие расходы (строка 2210)

Наименование показателя	2022	2021
Амортизация собственных основных средств	333	218
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	9 904	6 980
Агентское вознаграждение	47 239	2 202
Затраты на эксплуатацию до заселения	948	4 341
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	-	2 420
Затраты на регистрацию ДДУ	690	509
Расходы на гарантийный ремонт	-	21 489
Расходы по офисам продаж	-	1
Оформление права собственности	446	-
Налог на имущество	500	
Прочие коммерческие расходы	553	4 595
<b>Всего</b>	<b>60 613</b>	<b>42 755</b>

##### 4.4 Управленческие расходы (строка 2220)

тыс. руб.

Наименование показателя	2022	2021
-------------------------	------	------

Аренда офиса, зданий и сооружений	84	89
Заработная плата	220	119
Страховые взносы	66	36
Налог на имущество		681
Аудиторские услуги	98	98
Бухгалтерские, юридические услуги	1 026	1 031
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обеспечением)	1 659	1 711
Прочие	136	44
<b>Всего</b>	<b>3 289</b>	<b>3 809</b>

#### 4.5 Прочие доходы и расходы (строки 2320, 2330, 2340, 2350)

тыс. руб.

Наименование показателя	2022	2021
<b>Проценты к получению</b>	<b>2 395</b>	<b>3 261</b>
<b>Проценты к уплате</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Прочие доходы, в т.ч.</b>	<b>303</b>	<b>1 126</b>
Погашение прав требований	-	1 076
Прочие доходы	-	50
Судебные издержки	303	-
<b>Прочие расходы в т.ч.</b>	<b>14 291</b>	<b>2 802</b>
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	3 434	1 323
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	87	45
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	26	1
Расходы на услуги банков	78	123
Расходы на услуги реестродержателя	24	47
Судебные издержки	3 990	184
Погашение прав требований	-	1 076
Резерв по судебным разбирательствам	6 649	-
Прочие расходы	3	3

#### 4.6 Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2021	2021	Изменения
1.	Среднесписочная численность работников, чел.	1	1	-
2.	Затраты на оплату труда, тыс. рублей	220	119	1
3.	Сумма страховых взносов, тыс. рублей	66	36	30

#### 4.7 Финансовый результат

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Расшифровка строк 2110, 2100, 2400 Отчета о финансовых результатах за 2021 год – 2022 год:

Наименование показателя	Единица	2022	2021
-------------------------	---------	------	------

	<b>измерения</b>		
Выручка	тыс. руб.	135 053	385 602
Валовая прибыль	тыс. руб.	33 121	37 511
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	(33 095)	(5 974)
Коэффициент чистой прибыльности	%	-	-

Организацией в 2022 году получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 40-27-37-2022 от 29.12.2029 г. по объекту г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова, д. 25/4 (корп. 4). По которому осуществляется передача построенных квартир участникам долевого строительства по акту приема-передачи.

#### 4.8 Формирование постоянных, временных разниц, отложенного налогового актива, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2022 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма налога, тыс. руб.	Расчетный показатель
1.	Прибыль до налогообложения	(42 380)	20%	(8 475)	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2.	Отложенный налог на прибыль	8 475			
3.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(33 905)			

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

По состоянию на 31 декабря 2022 г. исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация		Дополнительная информация		
ФИО	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2022 (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
Светочева Надежда Станиславовна	Генеральный директор	220	Заработная плата	с 21.05.2020 сроком на три года

Организация осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

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

## 5.1 Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

### Список связанных сторон АО «БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ» на 31.12.2022 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

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

№	Юридические / физические лица	Основания, для признания юридического / физического лица связанной стороной
1	Светочева Надежда Станиславовна	Генеральный директор
2	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
3	МСК ЭНЕРГО АО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
4	ПИК СЗ ПАО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
5	ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
6	ПИК-ЗАПАД ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
7	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
8	ПИК-Комфорт ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
9	ТЗ-РЕГИОН АО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания

В течение 2022 г. у Компании были следующие существенные операции со связанными сторонами (в руб.)

Наименование связанной стороны. Договор. Виды операций	Объем операций за 2022 год		Объем операций за 2021 год	
	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Дебетовые операции	Кредитовые операции
<b>КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО</b>	<b>15 239 736,97</b>	<b>7 065 557,73</b>		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №БФСК/ГК-16-Уступка от 01.10.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	11 811 457,10	7 065 557,73		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	11 811 457,10	7 065 557,73		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №БФСК/ГК-16-Уступка от 01.10.2021-с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	3 428 279,87			
с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	3 428 279,87			
<b>МСК ЭНЕРГО АО</b>	<b>106 153 022,20</b>	<b>108 300 262,66</b>		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №У24-06/2022/УЮЛ от 25.07.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	93 705 519,08	95 852 759,54		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	93 705 519,08	95 852 759,54		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №ЮЛ/00217/22 от 28.07.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	12 138 110,63	12 138 110,63		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	12 138 110,63	12 138 110,63		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №02100008 от 10.02.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	33 711,97	33 711,97		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	33 711,97	33 711,97		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №02240008 от 24.02.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	931,72	931,72		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	931,72	931,72		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №02240009 от 24.02.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	6 035,20	6 035,20		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	6 035,20	6 035,20		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №02240010 от 24.02.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	44 319,62	44 319,62		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	44 319,62	44 319,62		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №02240011 от 24.02.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	33 155,78	33 155,78		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	33 155,78	33 155,78		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №02240012 от 24.02.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	22 663,44	22 663,44		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	22 663,44	22 663,44		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №03090030 от 09.03.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	7 223,74	7 223,74		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	7 223,74	7 223,74		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №03090032 от 09.03.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 292,66	1 292,66		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 292,66	1 292,66		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №03090033 от 09.03.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 225,08	1 225,08		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 225,08	1 225,08		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №03090034 от 09.03.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	5 618,46	5 618,46		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	5 618,46	5 618,46		

г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №04260018 от 26.04.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 526,26	1 526,26		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 526,26	1 526,26		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №04260019 от 26.04.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	5 970,11	5 970,11		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	5 970,11	5 970,11		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №05110020 от 11.05.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	5 717,15	5 717,15		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	5 717,15	5 717,15		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №05110021 от 11.05.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 728,64	1 728,64		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 728,64	1 728,64		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №06300008 от 30.06.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	4 686,05	4 686,05		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	4 686,05	4 686,05		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №07140015 от 14.07.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	7 779,61	7 779,61		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	7 779,61	7 779,61		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №08020010 от 02.08.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	125,89	125,89		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	125,89	125,89		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №08020011 от 02.08.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	3 508,28	3 508,28		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	3 508,28	3 508,28		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №11180017 от 18.11.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 068,83	1 068,83		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 068,83	1 068,83		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №12060008 от 06.12.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	10 440,29	10 440,29		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	10 440,29	10 440,29		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №12060009 от 06.12.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	9 320,16	9 320,16		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	9 320,16	9 320,16		
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Счёт №03090031 от 09.03.2022-с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поста	101 343,55	101 343,55		
с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	101 343,55	101 343,55		
<b>ПИК СЗ ПАО</b>	<b>6 068 576,19</b>	<b>118 470 625,69</b>	<b>50 091 524,84</b>	<b>40 121 661,05</b>
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №ПИК/4004 от 03.10.2016-по финансированию расходов по инвестиционным догов			7 470 447,35	7 470 447,35
по финансированию расходов по инвестиционным договорам			7 470 447,35	7 470 447,35
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №БФСК/ГК-16 от 30.12.2016-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	3 504 487,66	3 504 487,66	28 483 114,68	23 092 006,23
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	3 504 487,66	3 504 487,66	28 483 114,68	23 092 006,23
Договор № АД/БФСКГК ПИК/2015 от 15.09.2015 Агентский договор	10 515,60	10 515,60		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	10 515,60	10 515,60		
Договор № Д1046072/20 от 11.01.2021 услуги по делопроизводству	27 000,00	108 000,00	51 096,77	105 096,77
с поставщиками прочие	27 000,00	108 000,00		
Договор № Д1117568/21 от 01.04.2021 Лицензионный договор на ТЗ	2 286 572,93	3 052 299,55	6 007 360,65	6 505 328,05
с поставщиками прочие	2 286 572,93	3 052 299,55	6 007 360,65	6 505 328,05

Договор № Д730470/19 от 24.04.2019 бухгалтерское обслуживание	240 000,00	1 056 000,00	1 870 000,00	960 000,00
с поставщиками прочие	240 000,00	1 056 000,00	1 870 000,00	960 000,00
Договор № Д433614/17 от 10.11.2017 поручительство		110 739 322,88		
с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)		110 739 322,88		
Договор № Д679335/18 от 03.12.2018 О предоставлении права пользования товарным знаком			6 209 505,39	1 988 782,65
с поставщиками прочие			6 209 505,39	1 988 782,65
<b>ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО</b>	<b>1 485 000,00</b>	<b>1 620 000,00</b>	<b>1 539 000,00</b>	<b>1 674 000,00</b>
Договор № ПТ-90-19 от 01.04.2019 лицензии на 1с	1 485 000,00	1 620 000,00	1 539 000,00	1 674 000,00
с поставщиками прочие	1 485 000,00	1 620 000,00	1 539 000,00	1 674 000,00
<b>ПИК-БРОКЕР ООО</b>			<b>4 839 280,00</b>	<b>4 839 280,00</b>
Договор № б/н от 04.05.2021 Оплата от ПИК-БРОКЕР ООО за физ. лицо			4 839 280,00	4 839 280,00
с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)			4 839 280,00	4 839 280,00
<b>ПИК-ЗАПАД ООО</b>	<b>330 000,00</b>	<b>435 844,82</b>		<b>173 821,88</b>
Договор № 2-01/02/2016 от 01.02.2016 Договор № 2-01/02/2016 аренды нежилого помещения от 01.02.2016	90 000,00	111 144,82		
с поставщиками по аренде ППА	90 000,00	111 144,82		
Договор № 2-01/02/2016 от 01.02.2016 Договор № 2-01/02/2016 аренды нежилого помещения от 01.02.2016	240 000,00	324 700,00		173 821,88
с поставщиками по операционной аренде	240 000,00	324 700,00		173 821,88
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</b>	<b>63 836 204,99</b>	<b>63 144 291,26</b>		
Договор долевого участия (ДДУ) № б/н от 29.08.2022		1 558 000,00		
с дольщиками по квартирам		1 558 000,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кв)-1/10/6(3) от 31.08.2020			3 680 776,06	
с дольщиками по квартирам			3 680 776,06	
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кв)-1/12/1(4) от 31.08.2020			4 839 459,34	
с дольщиками по квартирам			4 839 459,34	
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кв)-1/17/3(3) от 27.05.2020			4 186 066,99	
с дольщиками по квартирам			4 186 066,99	
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кв)-1/17/5(2) от 31.08.2020			2 731 180,02	
с дольщиками по квартирам			2 731 180,02	
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кв)-1/17/6(3) от 31.08.2020			3 680 776,06	
с дольщиками по квартирам			3 680 776,06	
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кв)-1/3/6(3) от 31.08.2020			3 676 420,96	
с дольщиками по квартирам			3 676 420,96	
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кв)-1/10/4(3) от 29.10.2020	3 476 047,30			
с дольщиками по квартирам	3 476 047,30			
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кв)-1/17/4(3) от 29.10.2020	3 471 691,35			
с дольщиками по квартирам	3 471 691,35			
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кв)-1/6/5(2) от 29.10.2020	2 726 824,07			
с дольщиками по квартирам	2 726 824,07			
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/12/1(3) от 16.02.2021	3 718 969,64			3 718 969,64
с дольщиками по квартирам	3 718 969,64			3 718 969,64
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/12/2(1) от 19.04.2021	1 553 111,50			1 553 111,50
с дольщиками по квартирам	1 553 111,50			1 553 111,50
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-				1 629 704,83



2(кв)-1/12/3(1) от 06.08.2021				1 629 704,83
с дольщиками по квартирам				3 718 960,90
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/2/1(3) от 06.08.2021				3 718 960,90
с дольщиками по квартирам				1 553 111,50
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/3/2(1) от 19.04.2021	1 553 111,50			1 553 111,50
с дольщиками по квартирам	1 553 111,50			1 553 111,50
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/3/3(1) от 06.08.2021	1 629 704,83			1 629 704,83
с дольщиками по квартирам	1 629 704,83			1 629 704,83
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/3/4(1) от 16.02.2021	1 025 480,06			1 025 480,06
с дольщиками по квартирам	1 025 480,06			1 025 480,06
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/3/6(2) от 16.02.2021	2 884 960,51			2 884 960,51
с дольщиками по квартирам	2 884 960,51			2 884 960,51
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/4/5(3) от 16.02.2021	2 914 743,50			2 914 743,50
с дольщиками по квартирам	2 914 743,50			2 914 743,50
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/7/1(3) от 19.04.2021	3 718 960,90			3 718 960,90
с дольщиками по квартирам	3 718 960,90			3 718 960,90
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/7/2(1) от 06.08.2021				1 553 111,50
с дольщиками по квартирам				1 553 111,50
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/9/4(1) от 06.08.2021	1 025 480,06			1 025 480,06
с дольщиками по квартирам	1 025 480,06			1 025 480,06
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/9/5(3) от 29.10.2020	2 914 743,50			
с дольщиками по квартирам	2 914 743,50			
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-1/9/6(2) от 19.04.2021	2 884 960,51			2 884 960,51
с дольщиками по квартирам	2 884 960,51			2 884 960,51
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-2/14/1(3) от 16.02.2021	3 629 603,71			3 629 603,71
с дольщиками по квартирам	3 629 603,71			3 629 603,71
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-2/14/2(2) от 19.04.2021	2 536 041,98			2 536 041,98
с дольщиками по квартирам	2 536 041,98			2 536 041,98
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-2/14/3(2) от 19.04.2021	2 748 797,18			2 748 797,18
с дольщиками по квартирам	2 748 797,18			2 748 797,18
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-2/5/1(3) от 19.04.2021	3 629 603,71			3 629 603,71
с дольщиками по квартирам	3 629 603,71			3 629 603,71
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-2/5/2(2) от 06.08.2021				2 536 041,98
с дольщиками по квартирам				2 536 041,98
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-2(кв)-2/5/3(2) от 16.02.2021	2 748 797,18			2 748 797,18
с дольщиками по квартирам	2 748 797,18			2 748 797,18
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-3(кв)-1/3/9(1) от 22.07.2019			1 538 881,14	
с дольщиками по квартирам			1 538 881,14	
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-3(кв)-1/5/4(1) от 19.04.2021	1 633 185,84			1 633 185,84
с дольщиками по квартирам	1 633 185,84			1 633 185,84
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-3(кв)-2/4/5(1) от 19.04.2021	1 633 185,84			1 633 185,84
с дольщиками по квартирам	1 633 185,84			1 633 185,84
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-3(кв)-2/9/1(1) от 13.05.2019			25 719,46	
с дольщиками по квартирам			25 719,46	
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-			3 810 766,95	

3(кв)-3/8/1(3) от 22.07.2019			
с дольщиками по квартирам			3 810 766,95
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кл)-1/-1/45(0) от 31.08.2020			217 797,40
с дольщиками по квартирам			217 797,40
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кл)-1/-1/53(0) от 27.05.2020			165 526,06
с дольщиками по квартирам			165 526,06
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-1(кл)-1/-1/62(0) от 27.05.2020			243 933,14
с дольщиками по квартирам			243 933,14
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-1/1/2(1) от 07.12.2021	1 660 500,00		
с дольщиками по квартирам	1 660 500,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-1/13/1(2) от 07.12.2021	2 472 300,00		
с дольщиками по квартирам	2 472 300,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-1/13/2(2) от 07.12.2021	2 337 000,00		
с дольщиками по квартирам	2 337 000,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-1/13/3(1) от 07.12.2021	1 570 300,00		
с дольщиками по квартирам	1 570 300,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-1/13/4(2) от 07.12.2021	1 496 500,00		
с дольщиками по квартирам	1 496 500,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-1/3/3(1) от 07.12.2021	1 570 300,00		
с дольщиками по квартирам	1 570 300,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-1/3/4(2) от 07.12.2021	1 496 500,00		
с дольщиками по квартирам	1 496 500,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-1/4/1(2) от 07.12.2021	2 472 300,00		
с дольщиками по квартирам	2 472 300,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-1/6/1(2) от 07.12.2021	2 472 300,00		
с дольщиками по квартирам	2 472 300,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-1/6/2(2) от 31.05.2022	2 337 000,00		
с дольщиками по квартирам	2 337 000,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-2/10/5(1) от 14.03.2022	1 344 800,00		
с дольщиками по квартирам	1 344 800,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-2/10/6(1) от 07.12.2021	1 496 500,00		
с дольщиками по квартирам	1 496 500,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-2/13/1(2) от 14.03.2022	2 562 500,00		
с дольщиками по квартирам	2 562 500,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-2/14/8(1) от 31.05.2022	1 344 800,00		
с дольщиками по квартирам	1 344 800,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-2/2/4(1) от 14.03.2022	1 558 000,00		
с дольщиками по квартирам	1 558 000,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-2/2/5(1) от 31.05.2022	1 344 800,00		
с дольщиками по квартирам	1 344 800,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-2/2/6(1) от 14.03.2022	1 496 500,00		
с дольщиками по квартирам	1 496 500,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кв)-2/7/1(2) от 14.03.2022	2 562 500,00		
с дольщиками по квартирам	2 562 500,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № б/н от	86 100,00		

29.08.2022				
с дольщиками по кладовым помещениям		86 100,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № б/н от 29.08.2022		105 780,00		
с дольщиками по кладовым помещениям		105 780,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № б/н от 29.08.2022		98 400,00		
с дольщиками по кладовым помещениям		98 400,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кл)-1/-1/10(0) от 14.03.2022		108 240,00		
с дольщиками по кладовым помещениям		108 240,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кл)-1/-1/22(0) от 07.12.2021		103 320,00		
с дольщиками по кладовым помещениям		103 320,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-4(кл)-1/-1/5(0) от 14.03.2022		137 760,00		
с дольщиками по кладовым помещениям		137 760,00		
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-3(нж)-1/1/1(0) от 06.08.2021				5 949 768,88
с дольщиками по нежилому фонду				5 949 768,88
Договор долевого участия (ДДУ) № Обн-Парк-3(нж)-3/1/2(0) от 06.08.2021				3 484 987,10
с дольщиками по нежилому фонду				3 484 987,10
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №Дб13442/18 от 30.06.2018-с инвесторами по нежилому фонду			5 620 000,00	
с дольщиками по нежилому фонду			5 620 000,00	
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №БФСК/ПИП-22 от 01.08.2022-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	9 778 200,32	27 351 291,26		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	9 778 200,32	27 351 291,26		
<b>ПИК-Комфорт ООО</b>	<b>1 288 067,17</b>	<b>1 224 329,90</b>	<b>6 236 180,85</b>	<b>2 501 490,79</b>
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №03426-007-19СТР от 31.10.2019-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	172 222,95	172 222,95	5 051 301,15	1 641 787,94
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	172 222,95	172 222,95	5 051 301,15	1 641 787,94
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №03919-007-20СТР от 03.06.2020-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	635 766,84	572 029,57	1 184 879,70	859 702,85
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	635 766,84	572 029,57	1 184 879,70	859 702,85
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №ПИК/40-Обн-97 от 28.12.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП	480 077,38	480 077,38		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	480 077,38	480 077,38		
<b>СЗ КВАРТА ООО</b>			<b>842 108,77</b>	<b>9 016 288,01</b>
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №БФСК/ГК-16-Уступка от 01.10.2021-с поставщиками и подрядчиками по ИДП			731 602,99	5 477 502,36
с поставщиками и подрядчиками по ИДП			731 602,99	5 477 502,36
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №БФСК/ГК-16-Уступка от 01.10.2021-с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			110 505,78	3 538 785,65
с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			110 505,78	3 538 785,65
<b>ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО</b>	<b>16 686 507,20</b>	<b>16 686 507,20</b>		
Распред. письмо №б/н от 23.12.2022 Сервис безопасных расчетов б/н СЗ БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ АО с ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО	2 864 160,00	2 864 160,00		
Расчеты по распредел. письмам с покупателями по ИДП	2 864 160,00	2 864 160,00		
Распред. письмо №б/н от 25.11.2022 Сервис безопасных расчетов б/н СЗ БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ АО с ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО	5 512 790,00	5 512 790,00		
Расчеты по распредел. письмам с покупателями по	5 512 790,00	5 512 790,00		

ИДП				
Распред. письмо №б/н от 25.11.2022 Сервис безопасных расчетов б/н СЗ БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ АО с ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО	4 320 957,20	4 320 957,20		
Расчеты по распредел. письмам с покупателями по ИДП	4 320 957,20	4 320 957,20		
Распред. письмо №б/н от 29.11.2022 Сервис безопасных расчетов б/н СЗ БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ АО с ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО	3 988 600,00	3 988 600,00		
Расчеты по распредел. письмам с покупателями по ИДП	3 988 600,00	3 988 600,00		
<b>ТЗ-РЕГИОН АО</b>	<b>1 008 048 284,25</b>	<b>1 090 554 240,38</b>	<b>1 196 404 778,47</b>	<b>796 318 516,63</b>
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №ПИК/4286 от 01.10.2018-по вознаграждению за услуги	390 558,09	22 767 602,58	20 977 450,39	15 326 447,75
по вознаграждению за услуги	390 558,09	22 767 602,58	20 977 450,39	15 326 447,75
Договор № ПИК/4604 от 01.02.2021 Договор уступки права требования (цессии)			1 076 573,68	1 076 573,68
по договорам цессии			1 076 573,68	1 076 573,68
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №ПИК/4286 от 01.10.2018-по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 007 590 223,09	1 067 786 637,80	1 174 281 367,32	779 846 108,12
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 007 590 223,09	1 067 786 637,80	1 174 281 367,32	779 846 108,12
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №ПИК/4286 от 01.10.2018-с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покуп	67 503,07		36 349,57	36 349,57
с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	67 503,07		36 349,57	36 349,57
г. Обнинск, мкр. 30, ул. Курчатова; Договор №ПИК/4286 от 01.10.2018-с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поста			33 037,51	33 037,51
с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)			33 037,51	33 037,51
<b>Итого</b>	<b>1 219 135 398,97</b>	<b>1 407 501 659,64</b>	<b>1 294 370 176,51</b>	<b>914 986 332,00</b>

С прочими связанными сторонами существенных сделок и/или иных отношений у Компании в течение 2022 года не было.

## 5.2 Условные факты хозяйственной деятельности

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

## 5.3 Раскрытие событий после отчетной даты

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, помимо раскрытых в Пояснениях, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2023 году не ожидается.

## 5.4 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 2022 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.

## **5.5 Иная обязательная информация**

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;
- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на финансовую отчетность 2022 г.;
- расчеты в иностранной валюте в 2022 г. Обществом не производились;
- 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;

## **5.6 Планы будущей деятельности**

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

На отчетную дату Общество не имеет планов ликвидации, реорганизации, продажи части или целиком предприятия. Изменения основного вида деятельности Общество не планирует.

## **5.7 Допущение непрерывности деятельности**

Величина чистых активов в течение 3-х лет имеет отрицательное значение и на конец отчетного года составляет отрицательное значение 59 440 тыс. руб., однако общество ведет непрерывную деятельность и убытки текущего периода будут покрыты в будущих периодах за счет вознаграждений по договорам долевого строительства и доходов по договорам купли-продажи квартир.

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

Величина чистых активов по состоянию на 31.12.2022 г., 31.12.2021 г., а также 31.12.2020 г. имеет отрицательное значение и на конец отчетного года составляет отрицательное значение 59 440 тыс. руб. Однако в связи с наличием нижеперечисленных факторов у Общества отсутствуют сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Общество не имеет намерений прекращения никакой существенной части деятельности Общества. Также отсутствуют намерения собственников о прекращении деятельности Общества.

Общество является застройщиком жилого комплекса «Парковый квартал» (Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова). Несколько корпусов уже сданы, три жилых корпуса находятся в процессе строительства, также строится надземный паркинг. Строительство

указанных объектов планируется завершить в течение 2-х лет. В этот период, в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства, Общество ожидает получение прибыли от реализации по договорам долевого участия и купли-продажи объектов недвижимости в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов, возникшие на отчетную дату, а также получить значительную прибыль.

Пандемия коронавируса Covid-19 не оказала влияния на финансовую деятельность Общества в отчетном и предыдущем периоде. Какое-либо влияние пандемии на будущую деятельность компании не ожидается.

**Генеральный директор АО «СЗ «БАЛТИЙСКАЯ  
ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»**

**03 марта 2023 г.**



**Светочева Н.С.**

Прошито и пронумеровано, скреплено печатью.

47 (сорок семь) лист(ов)

Генеральный директор  
ООО «МДА»



Дмитриев С.А.

