

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Кантемировская»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2023 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» (ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская») (ОГРН 1155018003535), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 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 «Кантемировская» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006022400

Н.В. Косых

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

«22» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"	по ОКПО	07623750		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5018180402		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	141076, Московская обл, Королев г, Калининградская ул, д. № 12				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКВОРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7701266587		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1027700000580		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	1 968	2 132	3 955
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.2	Отложенные налоговые активы	1180	96 843	111 125	54 521
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	98 811	113 257	58 476
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.3	Запасы	1210	7 146 006	3 178 041	1 307 875
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	112	3 178 041	1 307 875
	Затраты на строительство и проектирование	12108	6 338 722	-	-
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	807 285	-	-
3.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	50 976	9 803	1 316
3.5	Дебиторская задолженность	1230	211 775	93 285	76 351
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	2	1	5
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	29 024	14 949	23 844

	Расчеты по налогам и сборам	12303	635	1 844	15 506
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	7	8	8
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	108 643	76 483	36 978
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	73 464	-	-
3.6	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	760 200	250 200	250 200
3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 605 410	36 474	103 711
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	25 410	36 474	103 711
	Денежные средства на спецсчетах	12503	2 580 000	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	26	-	52
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12602	-	-	52
	Расходы будущих периодов	12603	26	-	-
	Итого по разделу II	1200	10 774 394	3 567 803	1 739 504
	БАЛАНС	1600	10 873 206	3 681 060	1 797 980

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.8	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	209 716	209 716	209 716
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.9	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(117 794)	(284 815)	(87 589)
	Итого по разделу III	1300	91 922	(75 099)	122 127
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1410	1 335 647	3 483 672	1 317 981
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 303 511	3 454 528	861 940
	Долгосрочные займы	14102	664	6 926	440 586
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	-	-	5 006
	Проценты по долгосрочным займам	14105	31 471	22 218	10 450
3.11	Отложенные налоговые обязательства	1420	23 941	7 695	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.12	Прочие обязательства	1450	70	-	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	70	-	-
			-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 359 658	3 491 367	1 317 981
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.13	Кредиторская задолженность	1520	9 248 723	264 750	355 693
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	110 399	44 589	32 084
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	42 998	-	310
	Расчеты по налогам и сборам	15203	13 462	-	280
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	48	12	6
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	7 992	-	-
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	9 041 844	-	-
	Расчеты с учредителями	15212	31 980	220 148	323 011
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.14	Оценочные обязательства	1540	172 903	41	2 178
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 421 626	264 792	357 871
	БАЛАНС	1700	10 873 206	3 681 060	1 797 980

Руководитель



Антипов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"	ИНН	07623750		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5018180402		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	772 193	-
	в том числе:			
		21101	-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(600 567)	(274 621)
	в том числе:			
			-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	171 626	(274 621)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(2 487)	(1 784)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	169 139	(276 405)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.4	Проценты к получению	2320	50 263	15 666
4.4	Проценты к уплате	2330	(1)	-
4.4	Прочие доходы	2340	1 962	23 880
4.4	Прочие расходы	2350	(10 500)	(9 276)
	в том числе:			
		23507	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	210 863	(246 135)
4.5	Налог на прибыль	2410	(43 842)	48 910
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(13 313)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(30 529)	48 910
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	167 021	(197 225)

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	167 021	(197 225)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Антипов Антон Викторович

(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"** по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика по ОКВЭД 2

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКПОФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
07623750		
5018180402		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	209 716	-	-	-	(87 589)	122 127
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(197 226)	(197 226)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(197 226)	(197 226)
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	-	-

10

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	209 716	-	-	-	(284 815)	(75 099)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	167 021	167 021
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	167 021	167 021
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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	209 716	-	-	-	(117 794)	91 922

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	91 922	(75 099)	122 127



Руководитель

Антипов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

81

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАНТЕМИРОВСКАЯ"	ИНН	07623750		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5018180402		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	10 739 101	30 092
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	10 714 121	24 317
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	24 980	5 775
Платежи - всего	4120	(5 238 526)	(2 129 553)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(436 659)	(353 337)
в связи с оплатой труда работников	4122	(589)	(383)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 452)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(80)	-
расходный поток НДС в составе выплат	4126	-	(115 570)
вознаграждение заказчика	4127	(64 591)	-
финансирование строительства ИДП	4128	(4 680 087)	(1 659 245)
прочие платежи	4129	(54 068)	(1 018)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	5 500 575	(2 099 461)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	(510 000)	-
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	(510 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(510 000)	-
--	------	-----------	---

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»
за 2022 год.

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» 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 Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантемировская» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская» (далее по тексту «Общество»).

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 141076, Московская область г. Королев ул. Калининградская д.12

Фактический адрес: 141076, Московская область г. Королев ул. Калининградская д.12

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 12.08.2015

ОГРН 1155018003535.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Реорганизации Общества не было.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

Общество стоит на учете в Межрайонная ИФНС России №2 по Московской области

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 5018180402

Код причины постановки на учет (КПП) 501801001

1.7 Сведения об основных видах деятельности: (указывается, как правило, три вида)

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Кантемировская 11».

Финансирование проекта осуществляется за счет кредитных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Кантемировская 11», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Наименование объекта	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, Школа-детский сад с плавательным бассейном на 450 м	78-003-0515-2021	-
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 1	78-003-0488-2020	78-03-28-2022
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 2	78-003-0488-2020	78-03-28-2022
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 3	78-003-0488-2020	78-03-29-2022
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 4	78-003-0488-2020	78-03-28-2022
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 5	78-003-0488-2020	78-03-28-2022
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 6	78-003-0488-2020	78-03-21-2022
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 7	78-003-0488-2020	78-03-21-2022
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 8, паркинг на 397 м/м	78-003-0488-2020	-
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11, корп. 9, паркинг на 397 м/м	78-003-0488-2020	78-03-21-2022

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

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

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

Антипов Антон Викторович- генеральный директор, избран на должность на

основании решения №б/н от 16.01.2020 единственного участника Общества.

Главный бухгалтер - Должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена, ведение бухгалтерского учета возложено на Генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета передано ПАО «ПИК СЗ» по договору №Д968911/20 от 01.07.2020г.

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: Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий дом аудита»

Место нахождения: г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2

1.15. Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16. Сведения об уставном капитале Общества:

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 г. составляет **209 716** тыс. руб.

Структура Уставного капитала Общества:

Наименование участника	Номинальная стоимость доли, тыс.руб	Размер доли в уставном капитале, в процентах
ООО «Пик Северо-Запад»	209 716	100

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 4 от «30» 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 влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

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

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

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство
- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период

реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение

причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы. Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

Прочее

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему балансу составляет не менее 5 процентов.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

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

Виды активов	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Здания первоначальная стоимость	-	-	2 387
Здания накопленная амортизация	-	-	(18)
Сооружения первоначальная стоимость	2 387	2 387	-
Сооружения накопленная амортизация	(492)	(255)	-
ППА первоначальная стоимость	77	-	-
ППА накопленная амортизация	(4)	-	-
Земельные участки	-	-	1 586
Итого:	1 968	2 132	3 955

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

Контрагент	Договор	Объект аренды	Стоимость
ООО «ДСК 160»	Договор аренды нежилых помещений №01/11-ДСК160/2020 от 01.11.2020	Нежилое помещение по адресу: МО, г. Королёв, ул. Калининградская д.12, 2 эт., часть ком.13	29
Итого:			29

3.2. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Виды активов	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Оценочные обязательства и резервы	18	8	435
Проценты по займам	-	1 001	1 001
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	96 788	110 116	54 047
Арендные обязательства	15	-	-
Резервы по сомнительным долгам	21	-	38
Итого:	96 843	111 125	54 521

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

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расходы на создание объекта строительства	3 408 346	2 082 165	1 059 429
НДС по капитальному строительству	558 838	228 474	36 264
Авансы поставщикам по капитальному строительству и финансированию технического заказчика	2 371 429	867 156	196 530
Инвестиционные издержки по ИДП	112	246	15 652
Готовая продукция	807 285	-	-
Итого в составе стр. 1210	7 146 006	3 178 041	1 307 875

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

Вид актива	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
НДС при приобретении основных средств	-	8294	--
НДС по приобретенным услугам	-	1224	1316
НДС по ОИДП	50 976	-	-
НДС при строительстве основных средств	-	285	-
Итого:	50 976	9 803	1 316

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	2	1	5
Покупатели и заказчики, краткосрочная	29 130	14 949	24 033
Резерв по сомнительным долгам	(106)	()	(190)
Налоги и сборы	635	1 844	15 506
Расчеты по социальному страхованию	7	8	8
Прочие дебиторы, краткосрочная	108 643	76 483	36 989
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	73 464	-	
Итого:	211 775	93 285	76 351

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

Вид финансового вложения	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Предоставленные займы	760 200	250 200	250 200
Итого:	760 200	250 200	250 200

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Р/счет	25 410	36 474	103 711
Депозит	2 580 000	-	-
Итого:	2 605 410	36 474	103 711

Капитал

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «Пик Северо-Запад»	209 716	209 716	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	-	-	209 716
Итого:	209 716	209 716	209716

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	209 716	209 716	209 716
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(117 794)	(284 815)	(87 589)
Итого сумма Чистых активов	91 922	(75 099)	122 127

Долгосрочные обязательства

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

Вид заемных средств		Дата погашения	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Основной долг по банковскому кредиту	БАНК ГПБ, Договор № 236/20-Р от 14.10.2020 .	30.09.2025	1 303 511	3 454 528	861 940
Основной долг по заемному обязательству	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, Договор № б/н от 19.03.2020	30.06.2025	664	6 926	440 586
Проценты по банковскому кредиту	БАНК ГПБ (АО)(% ставка	30.09.2025	-	-	5 006

	= Ключевая ставка +2%)				
Проценты по заемному обязательству	ПИК-ИНВЕСТПРО ЕКТ ООО, ставка 9,3%	30.06.2025	31 471	22 218	10 450
Итого:			1 335 647	3 483 672	1 317 981

Кредитные средства по кредитному соглашению № 236/20-Р от 14.10.2020 Банк ГПБ АО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Кантемировская 11», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, вл. 11.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению 236/20-Р от 14.10.2020 с Банк ГПБ АО используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Проценты по займам	23 926	7 695	-
Итого:	23 941	7 695	-

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по аренде	70	-	-
Итого:	70	-	-

Краткосрочные обязательства

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	110 399	44 589	32 084
Расчеты с покупателями и заказчиками	42 998		310
Налоги и сборы	13 462		280
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	48	12	6
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	7 992		
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	9 041 844		-
Расчеты с учредителями	31 981	220 148	323 011
Итого:	9 248 723	264 750	355 693

Задолженность перед участниками просрочена.

3.14. Расшифровка стр. 1540 «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	91	41	2 178
Резерв на гарантийный ремонт (10%)	172 813	-	
Итого:	172 903	41	2 178

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

Информация для сопоставимости показателей в отчетности за 2022 г. в связи с изменениями в учетной политике.

Наименование показателя	Показатель в отчете за 2021г. до изменений	Показатель за 2021 г в отчете после изменений
Себестоимость продаж	-	(274 621)
Коммерческие расходы	(274 621)	-

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

В 2022 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

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

Наименование показателя	2022г.	2021 г.
Вознаграждение по ДДУ – Квартиры	716 563	
Вознаграждение по ДДУ – кладовые помещения	4 466	-
Выручка от реализации жилых помещений по ДКП	15 249	-
Выручка от реализации нежилых помещений по ДКП	1 102	-
Выручка от реализации кладовых помещений по ДКП	34 813	-
Итого:	772 193	-

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость жилых помещений, реализованных по ДКП	(6 356)	-
Себестоимость нежилых помещений, реализованных по ДКП	(608)	-

Себестоимость кладовых помещений, реализованных по ДКП	(14 323)	
Инвестиционные издержки по ИДП	(297 241)	-
Коммиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	(75 647)	-
Вознаграждение лицензиара (товарный знак)	(32 337)	-
Услуги по государственной регистрации договоров долевого участия, оформления права собственности	(1 242)	-
Расходы на гарантийный ремонт	(172 813)	
Итого:	(600 567)	-

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

Показатель	2022 год	2021 год
Амортизация собственных основных средств	(217)	-
Аренда офисных площадей	(55)	(60)
Аудиторские услуги	(120)	(120)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 374)	(960)
Заработная плата	(462)	(286)
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	(74)	(33)
Страховые взносы	(140)	(87)
Прочие расходы	(46)	(238)
Итого:	(2 487)	(1 784)

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

Прочие доходы и расходы, в т. ч.:	2022 г.	2021 г.
Проценты к получению (стр.2320)	50 263	15 666
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	10 367	28
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	39 896	15 638
Проценты к уплате (стр.2330)	(1)	-
Процентные расходы	(1)	-
Прочие доходы (стр. 2340)	1 962	23 880
Реализация материалов полуфабрикатов	1 027	16 779
Реализация прочих работ и услуг	931	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	3	1 746
Прочие доходы	-	5 355
Прочие расходы (стр. 2350)	(10 500)	(9 276)
НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	(8 294)	
Расходы на услуги банков	(52)	(44)
Реализация материалов и полуфабрикатов	(1 027)	(1 586)
Реализация прочих работ и услуг	(931)	-
Резерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	(107)	-
Штрафы, пени, неустойки	(72)	(140)
Прочие расходы	(17)	(7 506)

4.5.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
Прибыль до налогообложения (стр. 2300)		210 863	
Оценочные обязательства и резервы	50	10	Признание ОНА
Резервы по сомнительной задолженности	105	21	Признание ОНА
Арендные обязательства (ППА)	75	15	Признание ОНА
Убытки прошлых лет	-66 635	-13 327	Погашение ОНА
Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	-5 005	-1 001	Погашение ОНА
Основные средства	-75	-15	Признание ОНО
Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	-92 485	- 18 497	Признание ОНО
Проценты по обязательствам (ППА)	-5	-1	Признание ОНО
Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	11 335	2 267	Погашение ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		-13 313	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		- 30 529	
Чистая прибыль/убыток (стр.2400)		167 021	

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 2022 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2022 г.

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Антипов Антон Викторович.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала);	Заработная плата- 462 тыс. руб. Страховые взносы- 140 тыс.руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	Не начислялись и не выплачивались.

5.4. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2022 г.

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	Антипов Антон Викторович	Генеральный директор
2	ООО «Пик Северо-Запад»	Организация – участник Общества с долей владения – 100%
3	ООО «ПИК-УК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
4	СЗ ПИК-РЕГИОН АО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
6	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
7	ООО «ПИК-РЕСУРС»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	ООО «ПИК-ИННОВАЦИИ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <https://pik-group.ru/about/share-capital/information-disclosure/affiliated-person> – «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 Российская Федерация.

5.5. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс. руб.)

В течение 2022 г. у Общества были следующие существенные операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям	
	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в активе баланса
КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	185 846	154 949		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	185 846	154 949		
ПИК СЗ ПАО	160 552	159 784		5 694
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	126 019	126 019		
с поставщиками прочие	34 533	33 765		5 694
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 155 136	686 714	1 030 188	103 001
по финансированию расходов по инвестиционным договорам			495 929	
полученные займы	461 171	464 162		32 135
предоставленные займы	534 259		534 259	
с комиссионером (агентом, поверенным)				7 816
с комиссионером (агентом, поверенным) по ОИДП				172
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	159 706	222 551		62 845
с поставщиками прочие				32
ПИК-ИННОВАЦИИ ООО	11 250		228 799	
предоставленные займы	11 250		228 799	
ПИК-РЕСУРС ООО	4 388		89 248	
предоставленные займы	4 388		89 248	
ПИК-УК ООО	8 856 395	7 265 163	1 810 174	29 966
по вознаграждению за услуги	77 509	100 412		29 966
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	8 776 535	7 163 634	1 808 940	
с покупателями на поставку внеоборотных активов	2 351	1 117	1 233	
ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО	43 059	43 059		
Расчеты по распред. письмам с покупателями по ИДП	43 059	43 059		
СЗ ПИК-РЕГИОН АО			14 842	
с покупателями и заказчиками за материалы			93	
с покупателями и заказчиками за работы, услуги			14 749	

5.6.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 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
Залог прав на денежные средства по кредитному договору ,полученным обществом.	24 934	-	-

Залог земельных участков, находящихся в собственности	1 943 252	1 943 252	-
---	-----------	-----------	---

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

5.7. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2022 году и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.8. 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. Санкт-Петербург.

5.9. Контролируемые сделки

В 2022 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

5.10. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.11. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 5 от 30.11.2022 г.

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

5.12. Система внутреннего контроля

Общество 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.

5.13. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2023 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.14. Допущение непрерывности деятельности

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

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

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 приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

-экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 году. В своей оценке Общество 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. Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

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 считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

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 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.

5.20. 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

06.03.2023г.



А. В. Антипов

Прошито и пронумеровано, скреплено печатью.

44 (сорок четыре) лист(ов)

Генеральный директор

ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

