

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Акционерам акционерного общества Специализированный застройщик «ПФК»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2023 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «ПФК» (АО СЗ «ПФК») (ОГРН 1137746417830), 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 акционерного общества Специализированный застройщик «ПФК» 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 лиц, отвечающих 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их 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 22006022883

С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»
(ООО «МДА»),
ОГРН 1027700000580
115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 12006058285

«27» апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды
Форма по ОКУД		0710001
Дата (число, месяц, год)		31 12 2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПФК"	по ОКПО 17549121
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7702815127
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12267 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384
Местонахождение (адрес) 643,115054,Москва г.,, Татарская ул,1/7,,2/П, ПОДВАЛ ком. 19,дом,,квартира		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "МДА"		
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	-	-	-
3.1	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	-	-	-
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	3 201 574	3 201 574	7 564 759
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	275 713	97 345	275 188
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 477 287	3 298 919	7 839 947
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	7 273 201	1 618 310	517 045
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	32 756	3 748	63
3.8	Дебиторская задолженность	1230	9 260 801	8 515 707	2 515 068
3.9	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	21 945	50 252	128 513
3.11	Прочие оборотные активы	1260	-	763	5 140
	Итого по разделу II	1200	16 588 702	10 188 780	3 165 830
	БАЛАНС	1600	20 065 990	13 487 698	11 005 777

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	31 12 2022		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПФК"	по ОКПО	17549121		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7702815127		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.21	Выручка	2110	215 088	1 403 807
3.22	Себестоимость продаж	2120	(365 562)	(876 298)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(150 474)	527 509
3.23	Коммерческие расходы	2210	-	(147 587)
3.24	Управленческие расходы	2220	(1 007)	(1 908)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(151 481)	378 014
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	230	245 308
	Проценты к уплате	2330	(599 341)	(824 419)
3.25	Прочие доходы	2340	16 055	4 440 881
3.26	Прочие расходы	2350	(88 656)	(4 473 731)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(823 193)	(233 947)
	Налог на прибыль	2410	152 177	(180 338)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	152 177	(180 338)
	Прочее	2460	-	55
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(671 016)	(414 230)

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	(671 016)	(414 230)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(67)	(41)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим
Александрович по дов. б/н
от 23.03.2022

(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

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

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПФК"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	17549121		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7702815127		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	110 000	-	571 125	681 135
<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	-	-	-	-	(414 230)	(414 230)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(414 230)	(414 230)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	110 000	-	156 895	266 905
<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	-	-	-	-	(671 016)	(671 016)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(671 016)	(671 016)
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	10	-	110 000	-	(514 121)	(404 111)

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	(404 111)	266 906	681 135



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим
Александрович по дов. б/н
от 23.03.2022

(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

22

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК		17549121		
Идентификационный номер налогоплательщика	"ПФК"	ИНН	7702815127		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
	/ Частная собственность	по ОКЕИ	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	14 042	1 437 542
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	12 963	1 351 113
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	-	-
прочие поступления	4119	1 079	86 429
Платежи - всего	4120	(5 172 597)	(4 611 843)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 093 697)	(583 299)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(21)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(420 825)
налога на прибыль организаций	4124	-	(30 411)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	-	-
расходный поток НДС в составе выплат	4126	-	-
прочие платежи	4129	(78 900)	(3 577 287)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 158 555)	(3 174 301)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	301 443
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	-	263 185
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	38 258
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	301 443

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 130 248	11 910 601
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 130 248	11 910 601
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	-	(9 116 004)
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	-	(9 116 004)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 130 248	2 794 597
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(28 307)	(78 261)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	50 252	128 513
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	21 945	50 252
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим
Александрович по дов. б/н
от 23.03.2022

(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО СЗ «ПФК» за 2022 год

15 марта 2023 г.

1. Сведения об организации.

Наименование: АО СЗ «ПФК», прежнее наименование АО «Птицефабрика «Красногорская».

Юридический адрес: 115054, Г. Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ, УЛ ТАТАРСКАЯ, Д. 1/7, ПОМЕЩ., ЭТАЖ 2/П, ПОДВАЛ, КОМ. 19

Фактический адрес: 115054, Г. Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ, УЛ ТАТАРСКАЯ, Д. 1/7, ПОМЕЩ., ЭТАЖ 2/П, ПОДВАЛ, КОМ. 19

Среднесписочная численность работников: за 2022 год - 0 человек, за 2021 год – 2 человека

Генеральный директор Парфенова Виктория Михайловна, с 10.03.2021 года управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент", ИНН 9703009412

Ведение бухгалтерского учета возложено на управляющую компания ООО "Сигма Менеджмент", ИНН 9703009412

Уставный капитал: 10 000 руб.

Структура уставного капитала на 31.12.2022 года:

руб.			
№ п/п	Наименование акционера	Количе ство акций обыкновенных именных, номинальной стоимостью 1 руб.	Стоим ость акций обыкновенны х именных
1	Общество с ограниченной ответственностью "Сигма Холдинг"	10 000	10 000
Итого		10 000	10 000

Величина базовой прибыли (убытка) на акцию

2021 год - (41,42) тыс. руб.

2022 год- (67,10) тыс. руб.

Виды деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом)

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются.

Общество не имеет лицензий, специальных разрешений.

Общество не имеет товарных знаков.

Общество не имеет обособленных подразделений.

2. Информация об учетной политике.

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

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 движение денежных средств.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель Общества.

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н.

Общество применяет следующие положения и стандарты по ведению бухгалтерского учета: ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»; ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»; ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»; ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»; ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»; ПБУ 9/99 «Доходы организации»; ПБУ 10/99 «Расходы организации»; ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»; ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»; ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»; ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»; ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»; ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»; ПБУ 17/02 «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы»; ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»; ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»; ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности»; ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»; ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»; ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»; ПБУ 24/2011 «Учет затрат на освоение природных ресурсов»; ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды»; ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Для отражения фактов хозяйственной жизни Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, а также формы, разработанные самостоятельно Обществом с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа. Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя.

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения бухгалтерского учета на основе программного комплекса 1С и используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в указанной бухгалтерской программе. Формы регистров бухгалтерского учета утверждаются приказом руководителя.

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности. Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

Система внутреннего контроля включает в себя контроль за сохранностью и использованием имущества, законностью и целесообразностью финансово-хозяйственных операций, а также соблюдением достоверности учёта и отчётности.

Критерий существенности показателя, отклонение или нераскрытие которого может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчётной информации, устанавливается в размере не более 5% от валюты баланса по состоянию на каждую отчётную дату.

Указанный показатель применяется для определения изменений Учётной политики как оказавших или способных оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

Ошибка признается существенной в случае, если она приводит к отклонению значения по строке Бухгалтерского баланса, Отчета о движении капитала, Отчета о Движении денежных средств в размере более 5 (Пять) процентов от значения валюты баланса (строки 1600, 1700 Бухгалтерского баланса).

Ошибка признается существенной в случае, если она приводит к отклонению значения по строке Отчета о финансовых результатах в размере более 2 (Два) процента от суммы расходов организации (сумма строк 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы», 2220 «Управленческие расходы», 2350 «Прочие расходы») или от суммы доходов организации (сумма строк 2110 «Выручка», 2340 «Прочие доходы») в зависимости от того, какое значение больше.

Указанные показатели применяются для классификации ошибки (неправильного отражения (не отражения) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учёте и (или) бухгалтерской отчётности) как существенной.

Общество участвует в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы 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;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

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.

По итогам распределения расходы 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» - предназначенные для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости.

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передачи при продаже объекта недвижимости

Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости 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».

По договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передачи объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

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.

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи

В бухгалтерской отчетности Общество отражает суммы расходов по инвестиционной деятельности, накопленные на отчетную дату на счетах 36, 37, включая суммы соответствующего этим затратам НДС, отражаемым на счетах 19.36, 19.37, по строке Баланса «Запасы»

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.

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 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 раздельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:
расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
коммерческие расходы;
управленческие расходы;
прочие прямые расходы.

- незавершенное производство (прошу удалить формулировку незавершенное производство из своих пояснений, это замечание АОК)

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

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

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

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

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

долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;

долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);

проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;

накопленный купонный доход;

дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

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

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

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

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

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

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.

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности.

3.1. Нематериальные активы и НИОКР

Нематериальные активы и расходы на НИОКР у Общества отсутствуют.

3.2. Основные средства и незавершенные капитальные вложения

Основные средства и незавершенные капитальные вложения у Общества отсутствуют.

3.3. Доходные вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности у Общества отсутствуют.

3.4. Долгосрочные финансовые вложения

По строке 1170 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные финансовые вложения Общества. Информация о структуре и движении долгосрочных финансовых вложений приведена в табличной форме (в тыс.руб.).

Финансовые вложения	на 31.12.2021	на 31.12.2022
Итого	3 201 574	3 201 574
Доля ООО «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	3 201 574	3 201 574

3.5. Отложенные налоговые активы

Суммы отложенных налоговых активов включаются в строку 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых активах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства	ОНА на 31.12.2021	ОНА на 31.12.2022
	97 345	275 713
Прочие расходы	2 495	25 754
Убытки прошлых лет	39 812	194 921
Расходы будущих периодов	55 038	55 038

3.6. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы у Общества отсутствуют.

3.7. Запасы

Суммы материалов, затрат в незавершенном производстве, готовой продукции и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и движении запасов приведена в табличной форме.

Тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2021
	1 618 310

Расходы на подготовку площадей к строительству жилого комплекса по адресу: г. Москва, район Митино, вблизи с. Рождествено (строительство дорог, вынос ЛЭП за пределы застройки)	1 592 102
Незавершенное производство.	26 208

Наименование	тыс руб. на 31.12.2022
Запасы (1210)	7 273 201
Незавершенное производство	1 176 722
Затраты на строительство	5 136 607
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 1 с БКФН и подземным паркингом	114 570
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 1, подземный паркинг к стр. 1.3, 1.4	65 920
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 1, стр. 1.3, 1.4 с подземным паркингом	1 846 020
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 2, подземный паркинг к стр. 1.1, 1.2	113 785
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 2, стр. 1.1, 1.2 с БКФН	528 921
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 3, стр. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 с БКФН и паркингом	246 392
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я очередь	503 844
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 2-я оч., корп. 4.4	377
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 2-я оч., этап 1	499 866
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 2-я оч., этап 2	1 734
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 3-я оч., корп. 5.3	407
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 3-я оч., этап 1	1 052 564
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 3-я оч., этап 2	1 894
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 4-я оч., этап 1 (апартаменты)	1 552
г. Москва, с. Рождествено, р-н	1 552

Митино, 4-я оч., этап 2 (апартаменты)	
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, дострой корп. 14	1 504
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, дострой корп. 15	27 231
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, дострой корп. 15.1	50 936
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, площадка	77 537
НДС по капитальному строительству	442 826
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 1 с БКФН и подземным паркингом	24
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 1, подземный паркинг к стр. 1.3, 1.4	13 184
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 1, стр. 1.3, 1.4 с подземным паркингом	233 078
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 2, подземный паркинг к стр. 1.1, 1.2	22 757
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 2, стр. 1.1, 1.2 с БКФН	105 644
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 1-я оч., Этап 3, стр. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 с БКФН и паркингом	48 882
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, 2-я оч., этап 1	3 750
г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, площадка	15 507
Строительство объектов	517 045

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не формировался в связи с отсутствием необходимости в его формировании.

3.8. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и движении дебиторской задолженности в табличной форме.

		тыс руб.
Виды задолженности	Контрагенты	31.12.2021
		8 515 707
Авансы выданные	Рождествено	
	МКБР ООО	
	Прочие	

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	Рождествено ООО	75 000
	Специализированная юридическая компания ФПБ ООО	8 000
	УК РАЗВИТИЕ ООО	782
	УФК по г. Москве	347
	МБKR ООО	297
	Прочие	151
Расчет с покупателями и заказчиками	Емелин И. П. ИП	-
	Луговец С. И. ИП	-
	Митино Град СЗ	19 019
	Оверникова Е. А. ИП	976
	Родин П. А. ИП	
	Рождествено ООО	402 034,42
Налог на прибыль		50 163,46
Прочие налоги и сборы		26
Расчеты по займам	Виктория АО	
	Дальни квартал ООО	
	Егоров Г.В.	192
Прочие дебиторы	Капитал Груп ООО	1 162 874,66
	Митино Град СЗ	
	Рождествено ООО	580 006
	Рождествено ООО квартиры, не переданные по ДДУ	
	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	4 426 634,25
	Виктория АО	3 497,73
	Митино Град СЗ	208 643,54
	Росреестр	127
	Прочие	25
	РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН	143
	ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	360 634
	ЦТП МОЭК	37 330,04
	МОСВОДОКАНАЛ АО	133
	МСК ЭНЕРГО АО	18 891

	ОЭК АО	68
	Рождественно ООО	602 266,41
	Департамент городского имущества	557 442,91

на 31.12.2022		тыс руб.
Дебиторская задолженность		9 260
		801,00
Поставщики подрядчики		1 280
		677,61
ООО ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ	7722739668	946
		408,82
ИП Липовецкая Ольга Николаевна	500100235916	27,27
ИП Мишин Владимир Иванович	773102300330	44,00
К-ПРОЕКТ ООО	5047180051	15 050,00
Комолых Е.В. Нотар г. Москвы	772320064970	40,84
МДА ООО	7701266587	73,00
АО МОСВОДОКАНАЛ	7701984274	132,87
Моссвет ГУП	7703214270	16,35
АО МОСЭНЕРГОСБЫТ	7736520080	2 189,94
МСК ЭНЕРГО АО	5018054863	26,10
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	5036065113	9 271,36
Специализированная юридическая компания ФПБ ООО	7730503578	4 200,00
Такском ООО	7704211201	0,34
УФК по г. Москве (Арбитражный суд г. Москвы л/с № 05731А91030)	7701010810	347,00
Филиал N 11 Горэнергообит ПАО МОЭК	7720518494	1 553,97
ЦТП МОЭК ООО	7720302417	300
		397,37
ЭКСПЕРТ ООО	7709702475	0,50
Прочие		897,89
Покупатели заказчики		674
		179,76
Оверникова Елена Алексеевна ИП	772818967571	976,43
ППЗАПАД ООО	7751017071	223,56
РОЖДЕСТВЕНО	7701579283	653

000		960,41
СЗ МИТИНО ГРАД	7801335724	
000		19 019,37
Прочие дебиторы кредиторы		3 497,73
ВИКТОРИЯ АО	7701122169	3 497,73
Прочие дебиторы кредиторы		2 520
		160,60
Департамент городского имущества города Москвы	7705031674	292
		352,06
КАПИТАЛ ГРУП	7710360850	1 162
000		874,66
РОЖДЕСТВЕНО	7701579283	1 008
000		360,35
Росреестра по Москве Управление	7726639745	348,12
СЗ МИТИНО ГРАД	7801335724	
000		56 225,41
Прочие дебиторы кредиторы		4 724
		473,73
МОСП по ВАШ №3 ГУ ФССП России по г. Москве	7704270863	6,42
НРК-Р.О.С.Т. АО	7726030449	78,20
ОСП по Центральному АО 3	7704270863	60,00
РОЖДЕСТВЕНО	7701579283	145
000		185,55
Росреестра по Москве Управление	7726639745	66,00
СЕВЕРО- ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	7707083893	25,18
СЗ МИТИНО ГРАД	7801335724	152
000		418,13
СИГМА ХОЛДИНГ	9703036046	4 426
000		634,25
НАЛОГИ		57 811,57

Задолженность ООО «Рождествено» ИНН 7701579283 в сумме 653 960,41 является просроченной. Общество намеревается обратиться в суд в качестве истца. Учитывая удовлетворительное финансовое положение ООО «РОЖДЕСТВЕНО», Общество не считает задолженность сомнительной и в связи с этим не формирует резерв по сомнительным долгам.

3.9. Краткосрочные финансовые вложения
Краткосрочные финансовые вложения у Общества отсутствуют.

3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

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.

Денежные средства и денежные эквиваленты	На	На
	31.12.2021	31.12.2022
	50 252	21 945
Остаток на расчетном счете	31 038	2 731
Остаток на спецсчетах	19 214	19 214

3.11. 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.

Прочие оборотные активы	На	На
	31.12.2021	31.12.2022
	763	0
НДС по авансам полученным	763	0

3.12. Уставный капитал

По строке 1310 Бухгалтерского баланса отражен уставный капитал Общества.

Дополнительные выпуски акций в отчетном периоде не производились.

Сделки с обыкновенными акциями, конвертируемыми ценными бумагами, договорами купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, совершенными после отчетной даты, но до даты подписания бухгалтерской отчетности не производились.

3.13. Переоценка внеоборотных активов

Переоценка внеоборотных активов Обществом не осуществлялась.

3.14. Добавочный капитал

По строке 1350 Бухгалтерского баланса отражен добавочный капитал.

Информация о добавочном капитале Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды капитала	Н	По	В	Н
	а			а
	31.12.20	ступлени	ыбыти	31.12.20
	21	е	е	22
Поступления от учредителей (акционеров)				
Сумма превышения номинальной стоимости размещенных акций				
Иные источники	11 0 000			1 10 000
ИТОГО строка 1350 «Добавочный капитал»	11 0 000			1 10 000

3.15. Долгосрочные заемные средства

По строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные заемные средства.

Информация об условиях полученных долгосрочных кредитов и займов Общества приведена в следующей таблице (в тыс.руб.):

Заемные средства	На 31.12.2021	На 31.12.2022
	10 855 060	16 715 608
Договор №190122/СХ-ПФК от 19.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ПФК АО Ставка 7.1% срок погашения 05.01.2027	-	192 823
ПАО СБЕРБАНК Договор 9830/1 от 06.07.2021 (кредитный договор). Срок погашения 05.07.2026. % ставка привязана к ключевой ставке ЦБ РФ.	7 451 123	12 369 692
ООО СИГМА ХОЛДИНГ Договор 120821/СХ ПФК от 12.08.2021 г. Срок погашения 05.01.2027. % ставка 0,5	26 551	463 690
ООО СИГМА ХОЛДИНГ Договор №У281220-ДК/ПТФ_СХ от 31.07.2021. Срок погашения 10.09.2027. % ставка 10.	3 377 386	3 689 403

3.16. Отложенные налоговые обязательства

Суммы отложенных налоговых обязательств включаются в строку 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых обязательствах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды обязательств	О НО на 31.12.20 22	О НО на 31.12.20 21
	Отложенные налоговые обязательства по прочим расходам	2 8 687
Отложенные налоговые активы по процентам по кредитам и займам		
ИТОГО строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	2 8 687	2 495

3.17. Долгосрочные прочие обязательства

По строке 1450 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные прочие обязательства

Тыс. руб.

Прочие обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2022
	1 877 199	1 877 199

ООО «Рождествено» Инвестиционный контракт б/н от 03.09.2015г. (Инвестицион. взнос по п.3. ДС 5 от 18.12.2017 Компенсация стоимости изменения вида разрешенного использования земельных участков)	1 877 199	1 877 199
--	-----------	-----------

3.18. Краткосрочные заемные средства

Краткосрочные заемные средства у Общества отсутствуют.

3.19. Кредиторская задолженность

По строке 1520 Бухгалтерского баланса отражена краткосрочная кредиторская задолженность. Информация о структуре и движении кредиторской задолженности приведена в табличной

форме.

на 31.12.2021

Контрагент	ИНН	тыс. руб.	
		а	Сумм
Кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)			-
Контрагент	ИНН	а	Сумм
Кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются менее чем 12 месяцев после отчетной даты)			486
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками			317
			028,27
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	772273966		290
	8		499,00
Договор №ДГП-МЛ-1 от 03.09.2020 Выполнение функций технического заказчика, девелопера ГП- МСК ООО с ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО с СЗ ПФК АО			290
			499,00
Прочие			26
			529,27
Расчеты с покупателями и заказчиками			3,23
МОСВОДОКАНАЛ АО	770198427		3,23
	4		
Без договора			0,68
Договор №099637 от 05.04.2021 аренда земельных участков МОСВОДОКАНАЛ АО с СЗ ПФК АО			2,55
Расчеты по налогам и сборам			11
			863,41
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			149
			850,99
РОЖДЕСТВЕНО ООО	770157928		39
	3		117,63

Договор №ММ-15-ИК/17 от 18.05.2017 ДДУ СЗ ПФК АО с РОЖДЕСТВЕНО ООО		2 223,71
Договор №ММ-15.1-ИК/17 от 18.05.2017 ДДУ СЗ ПФК АО с РОЖДЕСТВЕНО ООО		35 758,81
Договор № от Договор участия в долевом строительстве № ММ-8-ИК от 06.06.2016г. ПТИЦЕФАБРИКА КРАСНОГОРСКАЯ АО с РОЖДЕСТВЕНО ООО		1 135,11
СЗ КВАРТА ООО	970304302	91
	9	190,88
Договор №Б/Н от 01.10.2021 Соглашение о замене стороны КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО с СЗ ПФК АО с ПАО ПИК СЗ		91 190,88
Прочие		19 542,48
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам		62,23
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	773420286	62,23
	0	
Договор № от Депозит МКБ ПТИЦЕФАБРИКА КРАСНОГОРСКАЯ АО с МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО		62,23
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве		7 230,94
Некрасова Мария Евгеньевна		4 851,34
Договор №ММ-9-212/2019 от 19.09.2019 уступка Некрасова Мария Евгеньевна с СЗ ПФК АО		4 851,34
Чижова Лидия Алексеевна		2 296,00
Договор №ММ-10.1-152/17 от 15.11.2017 переуступка Чижова Лидия Алексеевна с СЗ ПФК АО		2 296,00
Прочие		83,60

на 31.12.2022

тыс.
руб.

Контрагент	ИНН	Сумма
Кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)		-
Контрагент	ИНН	Сумма

Кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются менее чем 12 месяцев после отчетной даты)		1 848 607,44
в том числе:		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		393 496,53
ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО	7722739668	294 521,99
Договор №ДГП-МЛ-1 от 03.09.2020 Выполнение функций технического заказчика, девелопера ГП-МСК ООО с ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО с СЗ ПФК АО		288 317,60
Договор №МТН-ОТД14/15 от 15.06.2022 Отделка под переселение г. Москва, с. Рождествено, р-н Митино, дострой корп. 15 СЗ ПФК АО с ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО		6 204,39
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	7703421301	50 023,27
Договор №Б/Н от 01.08.2022 соглашение о замене стороны СЗ ПФК АО с ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с ПИК СЗ ООО		50 023,27
ЦТП МОЭК ООО	7720302417	45 377,53
Договор №б/н от 29.12.2021 Соглашение о передаче прав обязанностей по договору от 0405.2016 №10-11/16-309 ЦТП МОЭК ООО с РОЖДЕСТВЕНО ООО с СЗ ПФК АО		45 377,53
Прочие		3 573,74
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 450 746,46
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	7703421301	294 807,61
Договор №Б/Н от 01.08.2022 соглашение о замене стороны СЗ ПФК АО с ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с ПИК СЗ ООО		294 807,61

СЗ КВАРТА ООО	9703043029	60 733,10
Договор №Б/Н от 01.10.2021 Соглашение о замене стороны КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО с СЗ ПФК АО с ПАО ПИК СЗ		60 733,10
Департамент городского имущества города Москвы	7705031674	1 073 407,00
Прочие		21 798,75
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам		62,23
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	7734202860	62,23
Договор № от Депозит МКБ ПТИЦЕФАБРИКА КРАСНОГОРСКАЯ АО с МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО		62,23
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве		5 064,96
Некрасова Мария Евгеньевна		4 981,30
Договор №ММ-9-212/2019 от 19.09.2019 уступка Некрасова Мария Евгеньевна с СЗ ПФК АО		4 981,30
Прочие		83,65
НДС по авансам и предоплатам полученным		-762,73
Прочие		-762,73

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует

3.20. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства у Общества отсутствуют.

3.21. Выручка

Информация о выручке Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды выручки	2021	2022
Аренда	163 701	215 088
Вознаграждение агента		
Реализация права требования по ДДУ с ООО	1 240 106	

«Рождественно»		
Услуги		
ИТОГО строка 2110	1 403	215
«Выручка»	807	088

3.22. Себестоимость

Информация о затратах на производство приведена в разделе 6 «Затраты на производство» пояснений в табличной форме.

Информация о себестоимости Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2022 год
		876 298
Аренда	132 665	365 562
Реализация права требования	743 633	

3.23. Коммерческие расходы

Информация о коммерческих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

на 31.12.2021

Коммерческие расходы (стр 2210)	147 587
Вознаграждения посредническим организациям	8 750
Маркетинговые услуги	431
Агентское вознаграждение	715
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	59 362
Вознаграждение генподрядчика	10 833
Вознаграждение заказчика	67 496

3.24. Управленческие расходы

Информация об управленческих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

	2021 год	тыс. руб. 2022 год
Управленческие расходы (стр 2220)	1908	1 007
Консультационные услуги	401	350
Аренда офисных площадей		73
Аудиторские услуги	118	137
Заработная плата	19	
Информационные услуги	52	52
Консультационные услуги		93
Списание стоимости программного обеспечения	9	18

(неисключительных прав пользования программным обе		
Нотариальные услуги		59
Страховые взносы	6	
Электроэнергия	1 263	
Расходы на изготовление документов кадастрового и технического учета		75
Прочие расходы	40	
Юридические услуги		150

3.25. Прочие доходы

Информация о прочих доходах Общества приведена в следующей таблице:

Прочие доходы, в т. ч.:	тыс. руб.	
	Показатель за 2021 год	Показатель за 2022 год
	4 440 881	16 055
Штраф, пени и неустойки к получению		7
Прочие	14 247	1
Продажа доли		
Реализация права требования до наступления срока платежа	4 426 634	15 157
Исправительные записи по операциям прошлых лет		870
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимается к НУ)		20

3.26. Прочие расходы

Информация о прочих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Прочие расходы, в т.ч.:	Показатель	
	за 2021 год	за 2022 год
	4 473 731	88 656
Продажа доли		
Комиссия банка	10 870	8 311
Штрафы, пени, неустойки.	20 826	39
Реализация права требования до наступления срока платежа	4 426 634	6 310
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь.	14 000	
Штрафы и пени по хозяйственным договорам		

Прочие	1 401	961
Комиссия за резервирование		6 401
Исправительные записи по операциям прошлых лет		5 220
Прибыль/Убыток прошлых лет, выявленная в отчетном году (не принимается к НУ)		1 318
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских) (не принимается к НУ)		60 075
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)		21

4. Формирование отчетности

Настоящие пояснения сформированы к первоначальной бухгалтерской отчетности от 15 марта 2023 года. Корректировка бухгалтерской отчетности за 2022 год не производилась.

Выданные обеспечения

Тыс. руб.

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
Название	Название					
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	9830-И1	залог имущественных прав	10 504 003,60	17.08.2021	05.07.2029
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	ДЗИП 9830	залог имущественных прав	10 334 407,35	27.04.2022	05.07.2029
АО СЗ "ПФК"	ПАО "Сбербанк России"	9830-3С1	залог имущественных прав	0,00***	27.04.2022	05.07.2029
ООО СЗ "ПЛАМ"	ПАО "Сбербанк России"	38В0276-П7	поручительство	25 355 358,00	15.12.2021	02.03.2029
ООО СЗ "ПЛАМ"	ПАО "Сбербанк России"	П/38Н0786/3	поручительство	1 854 483,75	23.12.2021	22.05.2031

АО "Контейнеры"	ПАО "Сбербанк России"	38В0101/П8	поручительство	2 233 174,00	12.11.2021	27.10.2026
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	П/38Н0782/3	поручительство	1 746 350,00	23.12.2021	22.05.2031
АО СЗ "ТМП №20"	ПАО "Сбербанк России"	П/38Н0016Х/3	поручительство	754 631,25	09.02.2022	08.09.2031
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	П/38Н0016W/3	поручительство	2 391 349,25	09.02.2022	08.02.2032
АО СЗ «Пластполитен»	ПАО "Сбербанк России"	380F0024F- 001/П6	поручительство	16 855 985,00	15.04.2022	14.07.2029
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	П/38Н0016V/3	поручительство	4 000 000,00	09.02.2022	08.02.2032
ООО СЗ "ИТЭ"	ПАО "Сбербанк России"	380E005TJ - 001/П6	поручительство	18 232 092,25	27.06.2022	26.03.2030
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	П-38Н0785/3	поручительство	2 332 772,88	23.12.2021	22.05.2031
АО СЗ "Стройдеталь"	ПАО "Сбербанк России"	ДП_06-9036-2	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
АО СЗ "МАК8"	ПАО "Сбербанк России"	П-38Н0783/3	поручительство	1 661 099,40	23.12.2021	22.02.2031
ООО СЗ "Горизонт"	ПАО "Сбербанк России"	П-38Н0781/3	поручительство	1 021 768,22	23.12.2021	22.02.2031
АО СЗ "Глори"	ПАО "Сбербанк России"	П/38Н0786/3	поручительство	1 854 483,75	23.12.2021	22.05.2031
ООО "Энтузиаст"	ПАО "Сбербанк России"	380В091В/1/П- 10	поручительство	14 172 316,00	31.08.2022	28.02.2030
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	38Н009TS/П-3	поручительство	1 352 631,17	26.09.2022	25.09.2032
ООО "СЗ К11"	ПАО "Сбербанк России"	ДПЗ- 380В00DPA	поручительство	6 963 142,00	23.12.2022	22.12.2029
ИТОГО **				138 171 527,86		

5. Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Данные бухгалтерской отчетности Общества за 2022 г. сопоставимы с данными бухгалтерской отчетности за предыдущий 2021 год.

6. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами АО СЗ «ПФК» (далее – «Общество») на 31.12.2022 года являются:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества
3.	Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Пламя"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Акционерное общество Специализированный застройщик «Радуга»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10	Акционерное общество Специализированный застройщик «Пластполитен»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12	Акционерное общество Специализированный застройщик "ТМП №20"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14	Общество с ограниченной ответственностью «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

15	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19	Общество с ограниченной ответственностью «ТИТУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30	Общество с ограниченной ответственностью «Аксамит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

32	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36	Акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38	Общество с ограниченной ответственностью «Ка шестнадцать»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39	Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42	Лукиянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Операции со связанными сторонами в 2021 году:

Сумма вознаграждения управляющей компании ООО "Сигма Менеджмент" составила за 2021 год 383,7 тыс. руб.

Сумма вознаграждения управленческому персоналу в 2021 году составила 25,3 тыс. руб. (в том числе страховые взносы 5,9 тыс. руб на обязательное страхование). В 2020 – 3 331 тыс. руб. (В т.ч. страховые взносы 747 тыс. руб.)

Тыс. руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ДОГОВОРЫ						
СИГМА ХОЛДИНГ ООО			4 426	3 403	1 022	
			634,25	937,10	697,15	
Договор уступки			4 426 634,25		4 426 634,25	
Договор №№ 120821/СХ-ПФК от 12.08.2021 Договор займа СЗ ПФК АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО				26 551,18		26 551,18
Основной долг				26 500,00		26 500,00
Проценты				51,18		51,18
Договор №У281220-ДК/ПТФ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки				3 377 385,92		3 377 385,92

ДАЛЬНИЙ КВАРТАЛ ООО с
СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ПФК
АО

Основной долг			3 120	3 120
			165,98	165,98
Проценты			257 219,94	257 219,94
Итого			4 426 634,25	3 403 937,10
			1 022 697,15	

Операции со связанными сторонами в 2022 году:

Тыс. руб.

Контрагент	2021 год			Обороты за период			2022 год		
	бет	Де	Кр	бет	Де	Кр	бет	Де	Кр
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	022 697,15	1				94 1 978,39		80 718,76	
Договор уступки	426 634,25	4						4 426 634,25	
76	426 634,25	4						4 426 634,25	
76.09	426 634,25	4						4 426 634,25	
Договор №190122/СХ-ПФК от 19.01.2022 ДОГОВОР ЗАЙМА СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ПФК АО						19 2 822,76			19 2 822,76
основной долг						18 3 200,00			18 3 200,00
проценты						9 622,76			9 622,76
Договор №№ 120821/СХ-ПФК от 12.08.2021 Договор займа СЗ ПФК АО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО			26 551,18			43 7 139,04			46 3 690,22
основной долг			26 500,00			43 6 500,00			46 3 000,00
проценты			51 184,92			63 9,04			69 0,22

Договор №У281220-ДК/ПТФ_СХ от 31.07.2021 Договор уступки ДАЛЬНИЙ КВАРТАЛ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ ПФК АО		3 377 385,92		31 2 016,60		3 689 402,52
основной долг		3 120 165,98				3 120 165,98
проценты		25 7 219,94		31 2 016,60		56 9 236,54
Итого	1 022 697,15			94 1 978,39	80 718,76	

Сумма вознаграждения управляющей компании ООО "Сигма Менеджмент" составила за 2022 год 420 тыс. руб.

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

7. Информация о бенефициарных владельцах

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

1. Те Павел Владимирович
2. Гордеев Сергей Эдуардович

8. Условные факты хозяйственной деятельности

Судебных разбирательств и разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Обществом на конец года проведена инвентаризация денежных средств на расчетных счетах Общества, товарно-материальных ценностей, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (Приказ о проведении инвентаризации №1 от 01.11.2022 года).

Перечень судебных дел

Судебное дело	Истец	Ответчик	Текущий суд
02-4461/2022	Самсонова Н.А.	АО СЗ ПФК	Московский городской суд
02-3172/2022	Кульбин Б.А., Кульбина В. Ю.	АО СЗ ПФК	Московский городской суд

М-4192/2020	Соколов Егор Васильевич Соколова Яна Анатольевна	АО СЗ ПФК	Красногорский городской суд
02-3502/2020	Тимошенков П.В.	АО СЗ ПФК	Тушинский районный суд

Оценочные обязательства по судам на отчетную дату не формировались в связи с позитивной оценкой перспективы судебных разбирательств

После отчетной даты начато судебное разбирательство в качестве ответчика (дело А40-21337/2023 в Арбитражном суде г. Москвы) с Департаментом природопользования и охраны окружающей среды г. Москвы на сумму 250 000 руб.

9. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не предоставлялась.

10. Информация об участии в совместной деятельности

Общество в 2022 году не принимало участия в совместной деятельности.

11. Информация о прекращаемой деятельности

Общество в 2022 году не прекращало осуществляемые виды деятельности.

12. События после отчетной даты

13.03.2023 между Обществом и ПАО «Сбербанк России» заключен договор залога имущественных прав № 9830/2-2, действующий до 10.01.2028

Залогодержатель - Сбербанк ПАО; Залогодатель - АО СЗ ПФК

Предмет залога: имущественные права - квартиры 60 641,9 кв.м., нежилые помещения 3 460,9 кв. м., машиноместа 283 единицы, кладовые помещения 439 кв.м.

13. О непрерывности деятельности

Отрицательные чистые активы Общества на 31.12.2022 обусловлены отсутствием доходов от деятельности застройщика, т. к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса. Продолжительность застройки комплекса до декабря 2027 г. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на январь 2025 года. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных кредитов. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат

Строительство ведется с привлечением средств дольщиков по договорам об участии в долевом строительстве на счета-эскроу, привлечением проектного банковского финансирования, прочих заемных средств, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Согласно действующему законодательству, застройщик, привлекающий по договорам участия в долевом строительстве, средства дольщиков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ, определяет финансовый результат (прибыль) по окончании строительства, на дату передачи объектов долевого строительства участникам.

Общество планирует получить от реализации данного проекта прибыль в размере достаточном для покрытия накопленных убытков и положительного финансового результата в итоге.

Обществом проведена оценка способности непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Какие-либо признаки, свидетельствующие о невозможности применимости допущения принципа непрерывности деятельности, Общества отсутствуют.

Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее 12-ти месяцев после отчетной даты.

У руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Общество не планирует изменения основного вида деятельности. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия существенной части деятельности, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Планы по разработке новых видов продукции, продаже, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Руководству не известно о событиях или условиях, как в пределах, так и за пределами периода, охваченного выполненной руководством оценкой, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать Обществом непрерывно свою деятельность.

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

Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее 12-ти месяцев после отчетной даты.

У руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Общество не планирует изменения основного вида деятельности. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия существенной части деятельности, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Планы по разработке новых видов продукции, продаже, модернизации и реконструкции основных

Руководству не известно о событиях или условиях, как в пределах, так и за пределами периода, охваченного выполненной руководством оценкой, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать Обществом непрерывно.

Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее 12-ти месяцев после отчетной даты.

У руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Общество не планирует изменения основного вида деятельности. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия существенной части деятельности, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Планы по разработке новых видов продукции, продаже, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Руководству не известно о событиях или условиях, как в пределах, так и за пределами периода, охваченного выполненной руководством оценкой, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать Обществом непрерывно свою деятельность.

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

Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее 12-ти месяцев после отчетной даты.

У руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Общество не планирует изменения основного вида деятельности. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия существенной части деятельности, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Планы по разработке новых видов продукции, продаже, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.



М. А. Лукьянов (по доверенности от 23.03.2022г)

