



ООО

**«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»**

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,  
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику  
ООО «СЗ «СИМОНОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «СИМОНОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ «СИМОНОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ» по состоянию на «31» декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

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

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны

на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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



Агаркова Юлия Анатольевна, ОРНЗ 21206005918  
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Галушкин Евгений Иванович, ОРНЗ 22006100586  
Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«24» марта 2022 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: ООО «СЗ СИМОНОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 07.04.2008г. и присвоен государственный регистрационный номер 1089847137049

Местонахождение: 119361, г.Москва, Марии Поливановой ул., д.9, этаж/каб 2/4.

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

Местонахождение: 111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7

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

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ"</b>	по ОКПО	<b>85495960</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7813410486</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>119361, Москва г, Марии Поливановой ул, д. № 9, этаж 2 кв. 4</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>Аудит. Оценка. Консалтинг ООО</b>					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7714176877</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027739541664</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	932 030	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	26 424	6 686	441
3.5	Прочие внеоборотные активы	1190	30 574	-	221 410
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>989 028</b>	<b>6 686</b>	<b>221 852</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.6	Запасы	1210	2 151 870	544 158	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	28 854	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12108	2 123 016	544 158	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	47	198	590
	в том числе:				
			-	-	-
3.7	Дебиторская задолженность	1230	32 651	36	57
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	22	33	53

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	2	1	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	2
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	1	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	32 627	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16 207	53	117
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	16 207	53	117
3.8	Прочие оборотные активы	1260	-	10	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12603	-	10	-
	Итого по разделу II	1200	2 200 775	544 456	765
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 189 803	551 142	222 616

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	227 060	227 060	227 060
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	551	551	551
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(55 272)	(20 822)	(5 331)
	Итого по разделу III	1300	172 339	206 789	222 280
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.9	Заемные средства	1410	1 883 496	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 883 496	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13 819	2 481	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 897 315	2 481	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.9	Заемные средства	1510	285 203	299 914	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	243 565	287 508	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	41 638	12 406	-
3.10	Кредиторская задолженность	1520	834 944	41 957	336
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	52 460	458	226
	Расчеты по налогам и сборам	15203	322	-	11
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	12	25
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	74
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	782 150	41 487	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1540	2	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 120 149	341 872	336
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 189 803	551 142	222 616



Руководитель

(подпись)

Котельников Андрей  
Жоржевич

(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ"</b>	по ОКПО	<b>85495960</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7813410486</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.11	Выручка	2110	7	1
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7	1
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.11	Управленческие расходы	2220	(2 284)	(18 510)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 277)	(18 509)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.11	Проценты к получению	2320	31 932	-
3.11	Проценты к уплате	2330	(71 145)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
3.11	Прочие расходы	2350	(1 360)	(746)
3.12	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(42 850)	(19 255)
3.12	Налог на прибыль	2410	8 400	3 764
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	8 400	3 764
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(34 450)	(15 491)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	(34 450)	(15 491)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Котельников Андрей  
Жоржевич**

(расшифровка подписи),

21 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ  
НАБЕРЕЖНАЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по  
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
85495960		
7813410486		
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 2019 г.	3100	227 060	-	551	-	(5 331)	222 280
<u>За 2020 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	-	-	-	-	(15 491)	(15 491)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(15 491)	(15 491)
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	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 2020 г.	3200	227 060	-	551	-	(20 822)	206 789
<u>За 2021 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	-	-	-	-	(34 450)	(34 450)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(34 450)	(34 450)
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 2021 г.	3300	227 060	-	551	-	(55 272)	172 339

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	172 339	206 789	222 280



Руководитель  
(подпись)

Котельников Андрей  
Жоржевич  
(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

14

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ"</b>	по ОКПО	<b>85495960</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7813410486</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	6	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6	-
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	-	-
Платежи - всего	4120	(823 704)	(287 573)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(113 677)	(100 979)
в связи с оплатой труда работников	4122	(621)	(724)
процентов по долговым обязательствам	4123	(17 359)	(9 258)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
оплата вознаграждения технического заказчика	4125	(31 240)	(6 242)
финансирование расходов технического заказчика	4126	(651 508)	(119 555)
прочие платежи	4129	(9 299)	(50 815)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(823 698)	(287 573)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(932 030)	-
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	(932 030)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(932 030)	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 259 372	287 509
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 259 372	287 509
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(487 490)	-
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	(487 490)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 771 882	287 509
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	16 154	(64)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	53	117
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	16 207	53
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Котельников Андрей  
Жоржевич

(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

**Пояснения  
к бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
Симоновская набережная»»  
за 2021 год**

## 1. Общие сведения

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Симоновская набережная» (далее – Компания, Общество) составлена в соответствии с:

- Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н;
- Указаниями об формах бухгалтерской отчетности, утвержденными приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н;
- иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации;
- учредительными документами и Учетной политикой Компании для целей бухгалтерского учета.

### 1.1. Общая информация о Компании

- 1.1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Симоновская набережная», краткое наименование: ООО «СЗ Симоновская набережная».
- 1.1.2. Адрес юридического лица: 119361, г. Москва, ул. Марии Поливановой, д. 9, этаж 2, кабинет 4 (Лист записи от 22.03.2021 г.).
- 1.1.3. Дата государственной регистрации: 07.04.2008. ОГРН 1089847137049.
- 1.1.4. Уставный капитал Компании равен 227 060 000,00 руб., полностью оплачен.
- 1.1.5. На отчетную дату единственный участник Компании – ООО «ПИК-Инвестпроект».
- 1.1.6. В отчетном периоде Общество осуществляет деятельность заказчика-застройщика, ОКВЭД – 71.12.2.

Общество является застройщиком многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и ДОО на 95 мест (жилой дом комфорт класса) – коммерческое наименование ЖК FORST, строительство осуществляется на земельном участке площадью 20 700 кв.м с кадастровым номером 77:05:0002002:117, расположенном в г. Москве на пересечении улиц Автозаводская и Симоновская набережная, земельный участок предоставлен Департаментом городского имущества города Москвы по договору аренды земельного участка от 13 апреля 2006 г. № М-05-026524 (с доп.соглашением от 30.12.2020 г.) сроком до 24 декабря 2026 г. В 2021 г. Общество получило Разрешение на строительство № 77-126000-019799-2021 от 18.10.2021 г. жилого комплекса, планируется построить 46 914 кв.м жилой площади, 1 405 кв.м нежилых помещений, 273 машино-места, 152 кладовых и Дошкольную образовательную организацию (ДОО) на 95 мест. В 2021 году активно велись проектно-изыскательские, проектные работы, подготовка территории к производству строительно-монтажных работ.

Общество осуществляет деятельность Застройщика и реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса «FORST» с привлечением организации-технического заказчика – Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», которое на основании Договора на выполнение функций Технического заказчика №УК-СИМ-ФТЗ от 01.09.2020 г. по заданию и за счет средств Общества осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов

строительства по адресу г. Москва, пересечение улиц Автозаводская и Симоновская набережная.

Общество заключает договоры участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу счетов: средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу – специальных счетах дольщиков в уполномоченном банке (ч.ч. 1, 2 ст. 15.5 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 Российской Федерации», статья 860.7 ГК РФ).

Проектирование и строительство осуществляется за счет целевых кредитных средств, получаемых по Договору об открытии кредитной линии № 208/20-Р от 30.11.2020 г., заключенному с «Газпромбанк» (Акционерное общество).

Планируемые сроки окончания строительства – 4 квартал 2024 года.

1.1.7. Пандемия коронавирусной инфекции не оказала существенного влияния на финансовое состояние Компании.

## **1.2. Исполнительные и контрольные органы Компании**

Полномочия единоличного исполнительного органа в отчетном периоде исполнял:

- с 27.12.2019 г. по настоящее время – генеральный директор Котельников Андрей Жоржевич.

## **1.3. Сведения о главном бухгалтере**

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

С 01.01.2020 г. ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д910144/20 от 31.12.2019 г.

## **1.4. Численность персонала Компании**

Среднесписочная численность персонала Компании за 2021 год составила 1 (Один) человек.

## **1.5. Сведения о дочерних и зависимых обществах**

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Компании отсутствуют дочерние и зависимые общества.

## **2. Существенные аспекты представления информации в бухгалтерской отчетности и Учетной политики**

В Обществе действует Учетная политика, утвержденная Приказом № 2 от 31.12.2020 г. Учетная политика Общества разработана с учетом требований законодательства РФ о бухгалтерском учете и отчетности, а также особенностей хозяйственной деятельности ООО «СЗ Симоновская набережная».

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 ООО «СЗ Симоновская набережная».

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.

Учетная политика Общества по налоговому и бухгалтерскому учету утверждена приказом генерального директора N 2 от 31 декабря 2020 года, разработана в соответствии нормами Налогового кодекса Российской Федерации; Закона РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н; Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н; а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

### **2.1. Общие положения Учетной политики**

#### **2.1.1. Основа составления бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, в т.ч. с учетом

норм ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утв. Приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999г.

Бухгалтерская отчетность Компании составлена за период с 1 января по 31 декабря 2021 года.

Показатели бухгалтерской отчетности представлены в национальной валюте Российской Федерации, единица измерения установлена в тысячах рублей.

### **2.1.2. Состав бухгалтерской отчетности**

Неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Компании является: Бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001), Отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002), Отчет об изменении капитала (форма по ОКУД 0710004), Отчет о движении денежных средств (форма по ОКУД 0710005), Пояснений к бухгалтерской отчетности, раскрывающих финансовое положение Компании.

### **2.1.3. Оценка активов и обязательств**

В бухгалтерской отчетности Компании активы и обязательства оценены по фактическим затратам.

### **2.1.4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе Компании дебиторская и кредиторская задолженность, за исключением задолженности по инвестиционной деятельности и полученному финансированию, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты, либо не установлен.

Финансовые вложения классифицируются в бухгалтерском балансе как краткосрочные либо долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения, погашения) после отчетной даты.

### **2.1.5. Основные средства**

Компания не имеет основных средств.

### **2.1.6. Нематериальные активы**

Компания не имеет нематериальных активов.

### **2.1.7. Финансовые вложения**

В составе финансовых вложений Компания учитывает выданные займы, подтвержденные договорами и документами, подтверждающими перечисление денежных средств.

В зависимости от срока обращения (погашения) финансовые вложения подразделяются на:

- долгосрочные - если срок обращения (погашения) по ним более 12 месяцев после отчетной даты;
- краткосрочные - если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты.

### **2.1.8. Материально-производственные запасы**

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов производится по фактической себестоимости.

В стоимость материально-производственных запасов включаются транспортно-заготовительные расходы, непосредственно связанные с их приобретением, кроме расходов по внутреннему перемещению запасов между подразделениями Компании.

### **Учет Застройщиком поступления и использования инвестируемых средств**

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых при осуществлении инвестиционно-девелоперского проекта (далее по тексту «ИДП») ведется на счете 76 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Привлеченные средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства: в Бухгалтерском балансе отражаются в составе долгосрочных обязательств по строке 1450 «Прочие обязательства» и в составе краткосрочных обязательств по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 аналитика «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с техническим заказчиком и на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с прочими поставщиками и подрядчиками по строительству объекта инвестиционно-девелоперского проекта.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. дебетовое сальдо по счетам 76.05 и 60.02 в части финансирования технического заказчика и авансов поставщикам и прочим контрагентам, связанных со строительством объекта инвестиционно-девелоперского проекта отражено в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы» и (или) 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

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.

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

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

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36 «НДС 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.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. затраты по строительным объектам, произведенные за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

### 2.1.9. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Компанией в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражены в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как расходы будущих периодов.

В составе расходов будущих периодов учтены:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение, приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные расходы списываются в течение срока действия договора.
- расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

### 2.1.10. Учет доходов и расходов

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

сумма выручки может быть определена;

имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:

дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;

дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общество может признавать в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.



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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а также с выполнением работ, оказанием услуг.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;

расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров;

коммерческие расходы;

управленческие расходы и др.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;

- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;

- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;

- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

К коммерческим относятся расходы, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, расходы на рекламу и т.д.);

- суммы начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;

- другие аналогичные по назначению расходы.

Расходы на продажу списываются ежемесячно со счета 44 «Коммерческие расходы» в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

На субсчете 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т.д.);

- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;

- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу».

Если признание расходов может привести к убытку, то счет 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» подлежит списанию в момент начала признания выручки по объекту.

На субсчете 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» учитываются:

- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;

- расходы на оформление договоров долевого участия;

- коммунальные услуги по объектам недвижимости.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» указанные расходы ежемесячно относятся на расходы на продажу в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу» по объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце.

Счет 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» может иметь остаток на конец месяца в сумме расходов на оформление права собственности на объекты недвижимости, расходов на оформление договоров долевого участия, коммунальных услуг по не реализованным, не переданным объектам недвижимости.

В Бухгалтерской отчетности остаток по счету 44 на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства и отражается в разделе «Запасы» по строке 12102 «Незавершенное производство».

### **2.1.11. Формирование финансового результата**

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

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

### **2.1.12. Задолженность покупателей и заказчиков**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен с учетом НДС, установленных договорами между Компанией и покупателями, заказчиками.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, включаются в состав прочих расходов Компании на основании данных проведенной инвентаризации и числятся в забалансовом учете в течение 5 лет.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показана за минусом резервов по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется отдельно по каждому долгу на основании проведенной инвентаризации. Резервы по сомнительным долгам относятся на увеличение операционных расходов.

### **2.1.13. Кредиты и займы полученные**

При получении займа и (или) кредита основная сумма долга учитывается в бухгалтерском учете в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены и являются прочими расходами, подлежащими отнесению на финансовый результат, за исключением той их части, которая подлежит включению в первоначальную стоимость основных средств. Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств либо имущественного комплекса.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, размещением заемных обязательств, учитываются в составе прочих расходов (счет 91 «Прочие доходы и расходы») в том отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

#### **2.1.14. Денежные средства и денежные эквиваленты.**

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные и высоколиквидные инвестиции, свободно обратимые в заранее известную сумму денежных средств с незначительным риском колебаний стоимости. К эквивалентам денежных средств относятся инвестиции с кратким сроком обращения, не превышающим одного месяца до даты погашения. Стоимость финансовых вложений, которые Компания относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

#### **2.1.15. Оценочные обязательства. Условные активы и обязательства**

Учетной политикой Компании установлено, что в бухгалтерском учете Общество признает оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010:

- оценочное обязательство на оплату отпусков.

#### **2.1.16. Учет налога на прибыль. Отложенные налоги**

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Компании отражены отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, способные оказать влияние на величину налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

Учет расчета по налогу на прибыль Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

При признании доходов и расходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

#### **2.1.17. Инвентаризация**

На конец года проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств: расчетов с контрагентами, расчетов по налогам и сборам, расчетов по социальному страхованию и обеспечению, денежных средств на расчетных счетах организации, незавершенного строительства.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

### 3. Раскрытие существенной информации, содержащейся в бухгалтерской отчетности

#### 3.1. Раскрытие информации по сегментам

Основным видом деятельности Компании являются деятельность заказчика-застройщика. В 2021г. Компания вела подготовительную работу для осуществления строительства по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Даниловское, пересечение Автозаводской улицы с Симоновской набережной.

В 2021г. Компания не имела доходов от деятельности Застройщика.

Компания осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаков.

#### 3.2. Сопроводительная информация по статьям бухгалтерского баланса

Годовой бухгалтерский баланс составлен за период с 1 января по 31 декабря 2021 года (отчетный период).

Бухгалтерский учет Компании ведется согласно рабочему плану счетов, составленному на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного приказом Минфина России 31.10.2000 № 94н.

Валюта баланса Компании на 31 декабря 2021 года составила 3 189 803 тыс. руб.

#### 3.3. Структура активов и пассивов бухгалтерского баланса

Структура активов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование актива	Размер показателя, тыс. рублей	% соотношение в структуре актива
Финансовые вложения	932 030	29,22
Отложенные налоговые активы	26 424	0,83
Прочие внеоборотные активы	30 574	0,96
Запасы	2 151 870	67,46
Налог на добавленную стоимость	47	0,00
Дебиторская задолженность	32 651	1,02
Денежные средства и денежные эквиваленты	16 207	0,51
<b>БАЛАНС</b>	<b>3 189 803</b>	<b>100,00</b>

Структура пассивов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование пассива	Размер показателя, тыс. рублей	% соотношение в структуре пассива
Уставный капитал	227 060	7,12
Добавочный капитал	551	0,02
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-55 272	-1,73
Заемные средства (долгосрочные обязательства)	1 883 496	59,05
Отложенные налоговые обязательства	13 819	0,43
Заемные средства (краткосрочные обязательства)	285 203	8,94
Кредиторская задолженность	834 944	26,18
Оценочные обязательства	2	0,00
<b>БАЛАНС</b>	<b>3 189 803</b>	<b>100,00</b>

#### 3.4. Финансовые вложения

На 31.12.2021г. в составе финансовых вложений Компания учитывает выданные займы по договорам, заключенным на срок более 12 месяцев:

Заемщик	Договор	Вид задолженности	Сумма, тыс. руб.
ООО ПИК-Инвестпроект	Договор займа б/№ от 18.08.2020 г.	Основная сумма долга	932 030
<b>Итого по стр. 1170</b>			<b>932 030</b>

Общество провело проверку финансового вложения на обесценение. Признаков обесценения не выявлено. Формирование резерва под обесценение по состоянию на 31.12.2021 г. не требуется.

### 3.5. Прочие внеоборотные активы

В данной строке бухгалтерской отчетности отражена накопленная сумма затрат на строительство Офиса продаж. По состоянию на 31.12.2021г. она составляет 30 574 тыс. руб.

№ п/п	Вид актива	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Офис продаж ЖК Forst	-	30 574	-	30 574
<b>Итого по стр. 1190</b>		-	<b>30 574</b>	-	<b>30 574</b>

### Иное используемое Обществом имущество.

Общество арендует нежилое помещение площадью 13,9 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Марии Поливановой, д. 9, второй этаж, кабинет № 4 на основании Договора № 590 аренды нежилых помещений, находящихся в собственности ООО «Газэнергоснаб» от 24.02.2021 г. Годовая арендная плата за аренду данного нежилого помещения составляет 258 тыс. руб. без НДС.

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ 6 «Основные средства» и ФСБУ 25 «Бухгалтерский учет аренды».

### 3.6. Запасы

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отразило перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

Наличие и движение запасов по группам составило:

№ п/п	Группы материально-производственных запасов	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	622	622	-
2	Незавершенное производство	-	28 854	-	28 854
3	Затраты на строительство и проектирование	544 158	1 578 858	-	2 123 016
<b>Итого по стр. 1210</b>		<b>544 158</b>	<b>1 608 334</b>	<b>622</b>	<b>2 151 870</b>

Общество является застройщиком многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и ДОО на 95 мест (жилой дом комфорт класса) – коммерческое наименование ЖК FORST, строительство осуществляется на земельном участке площадью 20 700 кв.м с кадастровым номером 77:05:0002002:117, расположенном в г. Москве на пересечении улиц Автозаводская и Симоновская набережная.

Затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Запасы».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. в строке 12108 «Затраты на строительство и проектирование» Обществом отражены затраты на строительство Объектов ИДП, в том числе:

- расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, без НДС, отраженные на счете 36 «Затраты по ИДП» в разрезе Объектов ИДП и статьей затрат на строительство;

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»),

- дебетовое сальдо по счету 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»/ Технический заказчик по строительству ОИДП – финансирование технического заказчика на строительство Объектов ИДП.

- дебетовое сальдо по счетам 60.02 «Расчеты по авансам выданным» и 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» – в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, связанных со строительством Объектов ИДП.

в тыс. руб.		
Запасы	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>Всего по строке 1210 «Запасы»</b>	<b>2 151 870</b>	<b>544 158</b>
<b>Незавершенное производство (строка 12102), в том числе:</b>	<b>28 854</b>	<b>0</b>
<i>Издержки обращения по инвестиционной деятельности (счет 44), в том числе:</i>	<i>28 854</i>	<i>0</i>
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	3 827	
Мебель	78	
Оборудование (кроме офисного)	91	
Прочие материалы	473	
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	22 961	
Прочие коммерческие расходы	704	
Регистрация ДДУ	720	
<b>Затраты на строительство и проектирование (строка 12108), в том числе:</b>	<b>2 123 016</b>	<b>544 158</b>
<i>Затраты Застройщика на проектирование и строительство (счет бухгалтерского счета 36), в том числе по статьям затрат:</i>	<i>1 764 076</i>	<i>348 082</i>
Авторский, технический надзор и мониторинг	473	
Арендные платежи за земельный участок	28 208	
Вознаграждение генподрядчика	7 044	
Вознаграждение заказчика	58 566	22 848
Вознаграждение консультанта	250	
Временные дороги	7 160	480
Временные здания и сооружения	989	90
Вынос сетей из пятна застройки	3 842	3 492
Вырубка зеленых насаждений	6 525	6 525
Градостроительная документация	14 797	13 739
Затраты на временные коммуникации	13 629	76
Затраты на стадию РД. Основные разделы	44 116	
Защита от COVID	186	
Изменение вида использования земельного участка	850 121	
Инженерные изыскания	9 306	7 434
Концепция	22 416	591
Ограждение площадки	1 550	
Озеленение		123

Организация строительной площадки	613	
Офисы продаж		
Охрана	6 233	1 901
Покрытия		755
Предпроектная документация, изыскания	886	
Приобретение инвестиционного актива	221 281	221 281
Проектирование и согласование ПД по выносу сетей	3 009	267
Проектирование инженерных сетей	9 304	8 359
Проектирование отдельных объектов благоустройства	4 995	
Проектная реклама	521	
Проектные работы по площадке строительства	539	
Проценты к уплате за рассрочку по изменению ВРИ		
Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства	1 590	128
Прочие коммерческие расходы	901	901
Прочие работы по подготовке территории	2 781	
Прочие работы по проектированию	38 319	8 807
Прочие расходы по освобождению территории	9 182	
Затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки)		4 905
СМР подземной части корпуса	113 616	593
СМР, проектирование и оборудование для устройства шоурумов, офисов продаж и офисов заселения	10 988	
Согласования проектирования инженерных сетей, получение разрешений и ордеров	113	24
Согласования проектирования, получение разрешений и ордеров, кроме инженерных сетей	107	46
Согласования, компенсация затрат и разбивка осей	33	
Стадия ПД, основные разделы. Разработка, корректировка, сопровождение экспертизы, СТУ	79 929	25 759
ТУ и тех. присоединение (прочие сети)	47	47
ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение)	319	
Шпунтовое ограждение, укрепление грунтов	102 077	
Штаб строительства	700	700
Экспертиза проектной документации	17 717	5 803
Проценты по кредитам (капитализируемые)	69 097	12 406
<b>НДС по затратам на проектирование и строительству (счет 19.36)</b>	<b>114 266</b>	<b>21 094</b>
<b>Финансирование расходов на строительство по договорам на выполнение функций технического заказчика</b>	<b>122 836</b>	<b>38 639</b>
<b>Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством объектов инвестиционно-девелоперского проекта</b>	<b>121 837</b>	<b>136 343</b>

### 3.7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет в сумме 32 651 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности отражено:

№ п/п	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Наименование дебитора
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	22	22	ООО «Газэнергоснаб». Договор № 590 от 24.02.2021 аренда офиса по адресу: г. Москва, ул. М. Поливановой, д. 9, этаж 2, каб. 4
2	Расчеты с	2	2	АО «МСК ЭНЕРГО». Договор субаренды

	покупателями и заказчиками			земельного участка №АЗУ-14-2020 от 16.11.2020 г.
3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	32 627	692	Управление Росреестра по г. Москве. Расчеты по госпошлине
			31 932	ООО ПИК-Инвестпроект. Договор займа б/н от 18.08.2020 г., проценты
			3	Департамент городского имущества г. Москвы, пени
<b>Итого по стр. 1230</b>		<b>32 651</b>		

Сомнительная дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. не выявлена. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

### 3.8. Прочие оборотные активы

Наличие и движение прочих оборотных активов по виду актива:

№ п/п	Вид актива	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Расходы будущих периодов	10,46	-	10,46	-
<b>Итого по стр. 1260</b>		<b>10,46</b>	<b>-</b>	<b>10,46</b>	<b>-</b>

### 3.9. Заемные средства

На 31.12.2021г. в составе **долгосрочных обязательств** Компания учитывает заемные средства со сроком исполнения более 12 месяцев:

Займодавец	Договор	Вид задолженности	Сумма, тыс. руб.
«Газпромбанк» (Акционерное общество)	Договор об открытии кредитной линии № 208/20-Р от 30.11.2020 г.	Основная сумма долга + капитализируемые проценты	1 883 496
<b>Итого по стр. 1410</b>			<b>1 883 496</b>

Кредитные средства по Договору об открытии кредитной линии № 208/20-Р от 30.11.2020 г. с Банком ГПБ (АО) предоставлены Обществу на финансирование затрат по строительству объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «FORST» по адресу: г. Москва, ЮАО, пересечение улиц Автозаводская и Симоновская набережная.

На погашение задолженности Общества по Договору об открытии кредитной линии № 208/20-Р от 30.11.2020 г. с Банком ГПБ (АО) будут использованы денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом, после ввода в эксплуатацию Объекта 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 Российской Федерации»).

На 31.12.2021г. в составе **краткосрочных обязательств** Компания учитывает заемные средства со сроком исполнения менее 12 месяцев:

Займодавец	Договор	Вид задолженности	Сумма, тыс. руб.
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Договор займа б/н от 24.12.2019г. Сумма займа – 300 млн. руб. Ставка – 9% годовых.	Основная сумма долга	243 565
		Проценты	41 638
<b>Итого по стр. 1510</b>			<b>285 203</b>



### 3.10. Краткосрочная кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Компании на 31.12.2021 г. отражены следующие суммы:

№ п/п	Показатель	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Наименование кредитора
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	52 460	2 090	ПАО «ПИК СЗ». Договор № Д1117969/21 от 01.04.2021 Лицензионный договор на товарный знак
			22 961	ООО «ФОРМА». Агентский договор №25/10/2021 от 25.10.2021
			14 898	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ». Договор на выполнение функций тех.заказчика №011119-СИМ-ФТЗ от 01.11.2019-по вознаграждению за услуги
			11 530	ООО «ПИК-УК». Договор на выполнение функций тех.заказчика №УК-СИМ-ФТЗ от 01.09.2020-по вознаграждению за услуги
			981	Прочие поставщики и подрядчики
2	Расчеты по налогам и сборам	322	322	Налог на имущество
3	Расчеты по соц. страхованию и обеспечению	12	12	Расчеты по социальному, пенсионному и медицинскому страхованию
4	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	782 150	20 311	ООО «ГП-МСК». Договор на выполнение функций тех. заказчика №АД-СН от 14.03.2020г.
			761 821	Департамент городского имущества г. Москвы. Договор аренды земельного участка № М-05-026524 от 13.04.2006 г.
			18	Прочие кредиторы
<b>Итого по стр. 1520</b>		<b>834 944</b>		

### 3.11. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность застройщика (ОКВЭД 71.12.2) при строительстве Жилого комплекса «FORST» по адресу: г. Москва, ЮАО, пересечение улиц Автозаводская и Симоновская набережная.

В 2021 году Общество получило выручку:

- от сдачи в субаренду части земельного участка.

№ п/п	Виды деятельности	в тыс. руб.	
		За январь-декабрь 2021	За январь-декабрь 2020
1	Субаренда части земельного участка	7	1
	<b>Всего по строке 2110</b>	<b>7</b>	<b>1</b>

Управленческие расходы, в т.ч.:	в тыс. руб.	
	За Январь-декабрь 2021 г.	За январь-декабрь 2020 г.
Аренда земельного участка	-	17 604
Аренда офисных площадей	262	98
Заработная плата и резерв на отпуск	487	493
Страховые взносы	135	133
Страхование от несчастных случаев	1	1

Программное обеспечение	14	31
Налог на имущество	322	-
Аудиторские услуги	100	50
Бухгалтерские и финансовые услуги	960	100
Прочие расходы	3	-
<b>Всего по строке 2220</b>	<b>2 284</b>	<b>18 510</b>

в тыс. руб.

Прочие доходы и расходы	За январь-декабрь 2020 г.	За январь-декабрь 2019 г.
<b>Проценты к получению, строка 2320</b>	<b>31 932</b>	-
ООО «ПИК-Инвестпроект», договор займа	31 932	-
<b>Проценты к уплате, строка 2330</b>	<b>71 145</b>	-
Департамент городского имущества г. Москвы (проценты за рассрочку)	30 933	-
Банк ГПБ (АО) (Договор № 208/20-Р от 30.11.2020)	40 212	-
<b>Прочие доходы, строка 2340</b>	-	-
	-	-
<b>Прочие расходы, строка 2350</b>	<b>1 360</b>	<b>746</b>
Расходы на услуги банков	27	64
Списание НДС с истекшим сроком (не принимаемые к НУ)	150	483
Расходы по регистрации, госпошлине	4	24
Прочие расходы	-	130
Штрафы, пени, неустойки	1 179	45

### 3.12. Налог на прибыль

#### Условный расход по налогу на прибыль

За 12 месяцев 2021 года убыток до налогообложения по данным бухгалтерского учета (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах) составил – 42 850 тыс. руб.

Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от предпринимательской деятельности и произведенными текущими расходами для поддержания жизнедеятельности Общества.

#### Постоянные разницы

В отчетном периоде возникновение постоянных разниц привело к возникновению постоянного налогового расхода в размере 170 тыс. руб.

Расшифровка постоянных разниц приведена в таблице:

№ п/п	Статья расходов	Сумма постоянных разниц, тыс. руб.	Сумма ПНР, тыс. руб.
1	НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	150	30
2	Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	700	140
<b>Итого:</b>		<b>850</b>	<b>170</b>

#### Временные разницы

За 12 месяцев 2021 года возникновение (погашение) временных разниц, повлиявших на разницу между условным доходом по налогу на прибыль и расчетной суммой, исчисленной от прибыли по данным налогового учета, повлекло возникновение

отложенного налога на прибыль в размере 8 400 тыс. руб. (стр. 2412 Отчета о финансовых результатах за 2021 год).

#### Налогооблагаемая прибыль и текущий налог на прибыль

По данным налогового учета убыток за 12 месяцев 2021 года составил 34 450 тыс. руб.

### 3.13. Информация об оценочных обязательствах

Общество начисляет оценочное обязательство по оплате отпусков и обязательных страховых взносов с отпускных.

Оценочные обязательства, строка 1540	в тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	2	-

### 3.14. Чистые активы

Показатели чистых активов за 3 года составляют:

Наименование показателя	в тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Чистые активы	172 339	206 789	222 280
Уставный капитал	227 060	227 060	227 060
Недостаточность чистых активов	-54 721	-20 271	-4 780

На 31.12.2021 г. Общество имеет положительные чистые активы и составили 172 339 тыс.руб., вместе с тем чистые активы меньше уставного капитала.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и обозримом будущем, не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов и не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

При этом отмечается, что активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства (по займам, кредиторской задолженности).

Общество является застройщиком многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и ДОО на 95 мест (жилой дом комфорт класса) – коммерческое наименование ЖК FORST, строительство осуществляется на земельном участке площадью 20 700 кв.м с кадастровым номером 77:05:0002002:117, расположенном в г. Москве на пересечении улиц Автозаводская и Симоновская набережная, земельный участок предоставлен Департаментом городского имущества города Москвы по договору аренды земельного участка от 13 апреля 2006 г. № М-05-026524 (с доп.соглашением от 30.12.2020 г.) сроком до 24 декабря 2026 г. В 2021 г. Общество получило Разрешение на строительство № 77-126000-019799-2021 от 18.10.2021 г. жилого комплекса, планируется построить 46 914 кв.м жилой площади, 1 405 кв.м нежилых помещений, 273 машино-места, 152 кладовых и Дошкольную образовательную организацию (ДОО) на 95 мест. В

2021 году активно велись проектно-изыскательские, проектные работы, подготовка территории к производству строительного-монтажных работ.

Общество осуществляет деятельность Застройщика и реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса «FORST» с привлечением организации-технического заказчика – Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», которое на основании Договора на выполнение функций Технического заказчика №УК-СИМ-ФТЗ от 01.09.2020 г. по заданию и за счет средств Общества осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства по адресу г. Москва, пересечение улиц Автозаводская и Симоновская набережная.

Проект является долгосрочным, строительство планируется завершить не ранее 2024 года, в связи с этим Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения к ликвидации.

По окончании строительства Компания ожидает получение значительных финансовых выгод, размер которых превысит все имеющиеся к тому времени обязательства и позволит сформировать чистые активы в размере не ниже уставного капитала.

Для финансирования застройки Общество располагает привлеченным долгосрочным займом материнской компании, и долгосрочным целевым кредитом. В связи с этим Общество делает вывод об отсутствии существенной неопределенности в допущении непрерывности деятельности.

Принимая во внимание вышеизложенное, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

### **3.15. Обеспечение обязательств**

Выданные и полученные обязательства отражены на забалансовых счетах 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» и 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Обеспечением исполнения Обществом обязательств Заемщика по Договору об открытии кредитной линии № 208/20-Р от 30.11.2020 г. с Банк ГПБ (АО) с лимитом выдачи 7 680 000 тыс. руб., предоставленного на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «FORST» по адресу: г. Москва, ЮАО, пересечение Автозаводской улицы с Симоновской набережной, является:

1. Поручительство 208/20-Р-П от 30.11.2020 г. между ООО «ПИК-Корпорация» и Банк ГПБ (АО);

2. Залог 100% акций Заемщика, принадлежащих ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», оформленный Договором залога №18453ГХ/208/ДЗД-1 от 28.01.2021 г. между ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» и Банк ГПБ (АО);

3. Передача Обществом (Залогодатель) в ипотеку прав аренды земельного участка площадью 20 700 кв.м с кадастровым номером 77:05:0002002:117 по адресу г. Москва, ЮАО, пересечение Автозаводской улицы с Симоновской набережной, оформленная Договором об ипотеке №208/20/ДИ-01 от 13.04.2021 г. с АО Банк ГПБ;

4. Передача Обществом (Залогодатель) в залог прав по Договору банковского счета (залоговый счет), оформленная Договором залога прав по договору банковского (залогового) счета от 08.12.2020 г. № 208/20/ДЗБС-01.

### 3.16. Операции по договорам, предусматривающим исполнение Компанией обязательств (оплату) неденежными средствами

В отчетном периоде Компания не осуществляла операций по договорам, предусматривающих оплату неденежными средствами.

### 3.17. Информация о совместной деятельности

В отчетном, а также в предшествующих периодах, Компания не принимала участия в совместной деятельности и участвовала в доверительном управлении.

### 3.18. Условные факты хозяйственной деятельности

Информация об условных активах и обязательствах отражается в бухгалтерской отчетности Компании независимо от вероятности их возникновения.

На конец отчетного периода Компания не имеет условных активов и обязательств.

### 3.19. Государственная помощь и бюджетные кредиты

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

### 3.20. Информация о связанных сторонах

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 <sup>1</sup>
1	Котельников Андрей Жоржевич	Генеральный директор
2	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Организация – единственный участник Компании
3	ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
4	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
5	ООО «ГП-МСК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
6	ООО «ПИК-УК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
7	ООО «ФОРМА»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания

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

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

В течение 2021г. у Компании были следующие существенные операции со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ООО «Форма» (Агентский договор №25/10/2021 от 25.10.2021 г.)	-	-	-	22 961	-	22 961	безналичные /краткосроч ная
2	ООО «ГП-АКСК» по Договору №АД-СП от 14.03.2020 в части расчетов по вознаграждению за услуги технического заказчика	-	-	-	120	-	120	безналичные/краткоср очная
3	ООО «ГП-АКСК» по Договору №АД-СП от 14.03.2020 в части расчетов с техническим заказчиком по финансированию строительства	-	20 311	-	-	-	20 311	безналичные/краткоср очная
4	ООО «ПНК- ИНВЕСТПРОЕКТ» (Договор процентного займа б/н от 18.08.2020 г.) Общество – Займодавец, ООО «ПНК- ИНВЕСТПРОЕКТ» - Заемщик – основной долг	-	-	932 030	-	932 030	-	безналичные/краткосрочная
5	ООО «ПНК- ИНВЕСТПРОЕКТ» (Договор процентного займа б/н от 18.08.2020 г.) Общество – Займодавец, ООО «ПНК- ИНВЕСТПРОЕКТ» - Заемщик – расчеты по процентам	-	-	31 932	-	31 932	-	безналичные/ краткосрочная
6	ООО «ПНК- ИНВЕСТПРОЕКТ» (Договор процентного займа б/н от 24.12.2019 г.) Общество – Займодавец, ООО «ПНК- ИНВЕСТПРОЕКТ» - Заемщик – основной долг	-	287 509	487 490	443 546	-	243 565	безналичные/краткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
7	ООО «ПНК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (Договор процентного займа б/п от 24.12.2019 г.) Общество – Займодавец, ООО «ПНК-ИНВЕСТПРОЕКТ» - Заемщик – расчеты по процентам	-	12 406	-	29 232	-	41 638	безналичные/краткосрочная
8	ООО «ПНК-УК» по Договор №УК-СНМ-ФЗ от 01.09.2020 в части расчетов с техническим заказчиком по финансированию строительства	7 574	-	1 212 620	1 121 517	98 677	-	безналичные/краткосрочная
9	ООО «ПНК-УК» по Договор №УК-СНМ-ФЗ от 01.09.2020 в части расчетов по вознаграждению за услуги технического заказчика	-	6 242	41 687	46 975	-	11 530	безналичные/краткосрочная
10	ООО «ПНК-МЕНЕДЖМЕНТ» по Договор №011119-СНМ-ФЗ от 01.11.2019 в части расчетов с техническим заказчиком по финансированию строительства	24 311	-	28	180	24 159	-	безналичные/краткосрочная
11	ООО «ПНК-МЕНЕДЖМЕНТ» по Договор №011119-СНМ-ФЗ от 01.11.2019 в части расчетов по вознаграждению за услуги технического заказчика	-	14 933	35	-	-	14 898	безналичные/краткосрочная
12	ПАО «ПНК СЗ» Договор Д1117969/21 от 01.04.2021 Лицензионный договор на товарный знак	-	-	1 737	3 827	-	2 090	безналичные/краткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
13	ПАО «ПИК СЗ» Договор Д91014/20 от 31.12.2019 Бухгалтерское обслуживание	-	120	840	960	-	240	бессрочная/краткосрочная

С прочими связанными сторонами существенных сделок и/или иных отношений у Компании в течение 2021 года не было.

Выплаты управленческому персоналу в 2021г. составили 415 тыс. руб.

### 3.21. 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 2021 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

### 3.22. Инвентаризация

Компанией проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, незавершенного строительства, денежных средств на расчетных счетах организации, Приказ № 4 от 28.12.2021 г.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

### 3.23. Операции в иностранной валюте

В 2021 году операции, выраженные в иностранной валюте, Компанией не проводились.

### 3.24. Судебные разбирательства

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую отчетность в 2021 году и на дату подготовки отчетности нет.

### 3.25. Система внутреннего контроля

Общество организует и осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

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.

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в условиях действовавшей в отчетном периоде изоляции, вызванной распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Диадок позволяет формировать, отправлять, получать и подписывать электронные документы (файлы). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). КЭП идентифицирует отправителя документа и подтверждает, что с момента подписания документ не менялся. Усиленная квалифицированная электронная подпись подтверждается сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA.

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, денежных средств на расчетных счетах организации.

### **3.26. События после отчетной даты**

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было.

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом.

В 2022-23 г.г. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Информация о непрерывности деятельности».

### **3.27. Информация о непрерывности деятельности**

В отчетном году получен убыток 34 450 тыс. руб., вместе с тем чистые активы положительные и составили 172 339 тыс.руб.

У Компании отсутствует намерение прекращать свою деятельность в течение 12 месяцев.

Указанное финансовое положение Общества явилось следствием отсутствия существенных доходов от ведения предпринимательской деятельности в условиях осуществления Обществом функций застройщика жилого комплекса по строительному адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Даниловское, пересечение Автозаводской улицы с Симоновской набережной. В 2021 году получено Разрешение на строительство.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и обозримом будущем, не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Обществу не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности. Общество является застройщиком многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и ДОО на 95 мест, в 2021 году получено Разрешение на строительство № 77-126000-019799-2021 жилого комплекса, срок ввода – 4 квартал 2024 г.

Общество планирует получать прибыль в будущих периодах и иметь положительные чистые активы.

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 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 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.

Принимая во внимание вышеизложенное, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

### **3.28. 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.

### *Страновые и региональные риски*

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Московском регионе, поэтому является подверженной:

- изменениям в политической системе в государстве и регионе;
- изменениям в экономике страны в целом, а также в сфере строительства жилья, в частности, вызванным ситуацией с распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус);
- изменениям налогового законодательства.

### *Риски хозяйственной деятельности*

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля.

### *Риск ликвидности*

В случае ухудшения финансового состояния Общества вследствие возобновления влияния экономического кризиса и негативных последствий, вызванных распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

## **3.29. Исправление ошибок**

Правила исправления ошибок и раскрытия 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%.

## **3.30. 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;
- В отчетном периоде организация не столкнулась с иными чрезвычайными событиями, кроме COVID-19, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

Генеральный директор

21.03.2022 г.



Котельников А.Ж.

Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 43 лист 9  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.