



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  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик Симоновская набережная»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Симоновская набережная» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Симоновская набережная» по состоянию на «31» декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 (финансовой) 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 профессиональной этики 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;

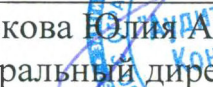
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;


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

заклучения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудлируемое 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, аудлируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе 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»

  
Котова Ирина Олеговна, ОРНЗ 21206005953  
Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«15» марта 2023 г.

#### **Сведения об аудлируемом лице**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Симоновская набережная»

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

Местонахождение: 119361, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1

#### **Сведения об аудлиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7

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

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
			<b>0710001</b>		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
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	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>119361, г. Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1</b>					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

**Аудит. Оценка. Консалтинг ООО**

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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	43 475	-	-
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	932 030	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	60 565	26 424	6 686
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	30 574	-
	Итого по разделу I	1100	104 040	989 028	6 686
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	5 454 857	2 151 870	544 158
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6 747	47	198
	в том числе:		-	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	105 895	32 651	36
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	22	22	33
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	-	2	1
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	-

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	105 873	32 627	-
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 884 522	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16 768	16 207	53
3.12	Прочие оборотные активы	1260	-	-	10
	Итого по разделу II	1200	7 468 789	2 200 775	544 456
	<b>БАЛАНС</b>	1600	7 572 829	3 189 803	551 142

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.14	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	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	551	551	551
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(49 513)	(55 272)	(20 822)
	Итого по разделу III	1300	178 098	172 339	206 789
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	6 149 300	1 883 496	-
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	49 436	13 819	2 481
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	175	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 198 911	1 897 315	2 481
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.19	Заемные средства	1510	314 977	285 203	299 914
3.20	Кредиторская задолженность	1520	880 823	834 944	41 957
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	60 553	52 460	458
	Расчеты по налогам и сборам	15203	441	322	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	59	12	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	819 770	782 150	41 487
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	20	2	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 195 820	1 120 149	341 872
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 572 829	3 189 803	551 142



Руководитель

(подпись)

Котельников Андрей  
Жоржевич

(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

4

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	5	7
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	-	-
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5	7
4.3	Коммерческие расходы	2210	(12 718)	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(2 508)	(2 284)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(15 221)	(2 277)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	73 812	31 932
4.5	Проценты к уплате	2330	(51 079)	(71 145)
4.5	Прочие доходы	2340	221	-
4.5	Прочие расходы	2350	(498)	(1 360)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 235	(42 850)
4.6	Налог на прибыль	2410	(1 476)	8 400
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 476)	8 400
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 759	(34 450)



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	5 759	(34 450)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Котельников Андрей  
Жоржевич

(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ  
НАБЕРЕЖНАЯ"**

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

Код 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	2022
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 2020 г.	3100	227 060	-	551	-	(20 822)	206 789
<b>За 2021 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(34 450)	(34 450)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(34 450)	(34 450)
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	227 060	-	551	-	(55 272)	172 339
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	5 759	5 759
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 759	5 759
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	227 060	-	551	-	(49 513)	178 098

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
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	178 098	172 339	206 789



Руководитель  
(подпись)

**Котельников Андрей  
Жоржевич**  
(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</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>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	7	6
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	7	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	(3 113 562)	(823 704)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(535 339)	(113 677)
в связи с оплатой труда работников	4122	(694)	(621)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(17 359)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(18 311)	-
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(83 316)	-
вознаграждение заказчика	4127	(57 649)	(31 240)
финансирование строительства ИДП	4128	(2 409 751)	(651 508)
прочие платежи	4129	(8 502)	(9 299)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 113 555)	(823 698)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(952 492)	(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	(952 492)	(932 030)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(952 492)	(932 030)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 074 904	2 259 372
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 074 904	2 259 372
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	(8 296)	(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	(8 296)	(487 490)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 066 608	1 771 882
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	561	16 154
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	16 207	53
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	16 768	16 207
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Котельников Андрей  
Жоржевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

16



## ПОЯСНЕНИЯ

### к Бухгалтерскому балансу

### и Отчету о финансовых результатах

ООО «СЗ Симоновская набережная» за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Симоновская набережная» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

#### 1. Общие сведения о деятельности Общества

##### 1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Симоновская набережная» (далее по тексту «Общество»)

##### 1.2 Сокращенное наименование:

ООО «СЗ Симоновская набережная» далее по тексту «Общество».

##### 1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 119361, г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская д. 35 стр.1

Адрес для переписки: 119361, г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская д. 35 стр.1

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

07.04.2008 г. ОГРН 1089847137049

##### 1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: не было.

##### 1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7813410486 КПП 772901001

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

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и ДОО на 95 мест (жилой дом комфорт класса) на земельном 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.соглашениями) - сроком до 24 декабря 2026 г.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «FORST», расположенный по строительному адресу: г. Москва, улица Автозаводская, земельный участок 26/1.

Финансирование проекта 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).

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).

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта Жилой комплекс «FORST», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Срок действия РНС
Многофункциональный жилой комплекс с подземным паркингом и ДОО на 95 мест	77-126000-019799-2021 от 18.10.2021 г.	До 18.10.2024 г.

**Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:**

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

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

Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор Котельников Андрей Жоржевич, приказ о вступлении в должность от 27.12.2019 г.

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

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д910144/20 от 31.12.2019 г., заключенного с ПАО «ПИК СЗ», ИНН 7713011336.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества.

**1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):**

Общество не имеет филиалов

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений

**1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:**

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

### 1.13 Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

### 1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год осуществляет ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг», ИНН 7714176877, адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7.

### 1.15 Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

### 1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 227 060 000,00 (Двести двадцать семь миллионов шестьдесят тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 28.11.2019 г. по настоящее время	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	227 060 000,00	100%

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 5 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда».

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 его деятельности и движение денежных средств.

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

### Основные положения

#### Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

### Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

### Учет ИДП

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

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности

группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ

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

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

#### Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

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

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



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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

#### **Учет кредитов и займов**

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

### **Прочее**

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

### 3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

#### Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>43 292</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
первоначальная стоимость	55 918	-	-
накопленная амортизация	(12 626)	(-)	(-)
<b>ППА, в том числе</b>	<b>183</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
первоначальная стоимость	194	-	-
накопленная амортизация	(11)	(-)	(-)
<b>ИТОГО:</b>	<b>43 475</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-05-026524 от 13.04.2006	24.12.2026	г. Москва ул. Автозаводская, земельный участок 26/1	77:05:0002002:117	20 700	1 614 297 573

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

Доходные вложения в материальные ценности отсутствуют.

**3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)**

Долгосрчные финансовые вложения стр. 1170	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Договор займа от 18.08.2020, срок действия до 31.12.2023 г. Заемщик ООО ПИК-Инвестпроект	-	932 030	-
<b>ИТОГО:</b>	-	<b>932 030</b>	-

Долгосрчные финансовые вложения на 31.12.2022г. отсутствуют.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	23 864	20 932	6 686
Оценочные обязательства и резервы	4	-	-
Проценты по займам	36 661	5 492	-
Арендные обязательства	36	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>60 565</b>	<b>26 424</b>	<b>6 686</b>

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

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Офис продаж ЖК Forst	-	30 574	-
<b>ИТОГО:</b>	-	<b>30 574</b>	-

**Оборотные активы**

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Незавершенное производство, в том числе:	5 454 857	2 151 870	544 158
-Затраты на проектирование и строительство	4 246 103	1 792 931	348 082
-НДС по затратам на проектирование и строительство	444 714	114 266	21 094
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	764 040	244 673	174 982
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 454 857</b>	<b>2 151 870</b>	<b>544 158</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
По приобретенным услугам	6 747	47	198
<b>ИТОГО:</b>	<b>6 747</b>	<b>47</b>	<b>198</b>

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (расчеты по аренде)	22	22	33
Покупатели и заказчики, краткосрочная (по аренде)	-	2	1
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	1
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, прочие)	105 873	32 627	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>105 895</b>	<b>32 651</b>	<b>36</b>

Сомнительная дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. не выявлена. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

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

Долгосрочные финансовые вложения стр. 1170	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Договор займа от 18.08.2020, срок действия до 31.12.2023 г. Заемщик ООО ПИК-Инвестпроект	1 884 522	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 884 522</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Резервы под обесценение финансовых вложений по займу Обществом не создавался.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Р/счет	16 768	16 207	53
<b>ИТОГО:</b>	<b>16 768</b>	<b>16 207</b>	<b>53</b>

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Право использования программы для ЭВМ	-	-	10
<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	227 060	227 060	227 060
Добавочный капитал	551	551	551
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(49 513)	(55 272)	(20 822)
<b>Итого сумма Чистых активов</b>	<b>178 098</b>	<b>172 339</b>	<b>206 789</b>

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

Участники	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	227 060	227 060	227 060
<b>ИТОГО:</b>	<b>227 060</b>	<b>227 060</b>	<b>227 060</b>

В 2022 году изменений в уставном капитале Общества не происходило.

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

**3.15. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» (в тыс. руб.)**

Участники	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	551	551	551
<b>ИТОГО:</b>	<b>551</b>	<b>551</b>	<b>551</b>

**Долгосрочные обязательства****3.16. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)**

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	5 874 707	1 815 825	-
Проценты по долгосрочным банковским	274 593	67 671	-

кредитам (капитализируемые)			
<b>ИТОГО:</b>	<b>6 149 300</b>	<b>1 883 496</b>	<b>-</b>

Кредитные средства по кредитному соглашению № 208/20-Р от 30.11.2020 г. с «Газпромбанк» (Акционерное общество) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «FORST» по адресу: г. Москва ЮАО, пересечение Автозаводской улицы с Симоновской набережной.

Обеспечением выполнения Обществом обязательств Заемщика по Кредитному договору № 208/20-Р от 30.11.2020 г. с Банк ГПБ (АО) с лимитом выдачи 11 310 000 тыс. руб. и датой окончания срока кредитной линии 31.05.2025 г. является:

1. Договор ипотеки (залога недвижимого имущества) прав аренды земельного участка № 208/20/ДИ-01 от 13.04.2021 г., залоговая стоимость 1 062 651,2 тыс.руб.
2. Договор залога прав по договору банковского (залогового) счета от 08.12.2020 г. № 208/20/ДЗБС-01.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Проценты по займам, кредитам	49 398	13 819	2 481
Основные средства	37	-	-
Проценты по обязательствам	1	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>49 436</b>	<b>13 819</b>	<b>2 481</b>

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по аренде	175	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>175</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	251 291	243 565	287 508
Проценты по краткосрочным займам	63 685	41 638	12 406
<b>ИТОГО:</b>	<b>314 977</b>	<b>285 203</b>	<b>299 914</b>

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги, с поставщиками по аренде, прочие)	60 553	52 460	458
Налоги и сборы	441	322	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	59	12	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по финансированию расходов по ИДП)	819 770	782 150	41 487
<b>ИТОГО:</b>	<b>880 823</b>	<b>834 944</b>	<b>41 957</b>

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	20	2	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>20</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

**4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах****4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс.руб.)**

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

- сдача в субаренду части земельного участка.

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Реализация прочих работ и услуг	5	100	7	100
<b>ИТОГО:</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>100</b>

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

Затрат, включаемых в себестоимость продукции, в 2022 г. нет

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

Коммерческие расходы	2022 год	2021 год
Офис продаж (амортизация)	(12 718)	(-)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(12 718)</b>	<b>(-)</b>

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



Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	(204)	(262)
Аудиторские услуги	(100)	(100)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 380)	(960)
Консультационные услуги	(56)	-
Расходы на оплату труда	(542)	(451)
Резерв на оплату отпусков	(55)	(37)
Страхование от несчастных случаев	(1)	(1)
Страховые взносы	(162)	(135)
Налоги (земельный, на имущество)	-	(322)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	(8)	(4)
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования ПО)	-	(10)
Прочие	-	(2)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(2 508)</b>	<b>(2 284)</b>

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

Элементы затрат	2022 г.	2021 г.
Материальные затраты	91	-
Себестоимость проданных товаров	-	-
Расходы на оплату труда	584	479
Отчисления на социальное страхование	176	145
Амортизация	12 638	-
Прочие расходы	1 737	1 660
<b>Итого затраты по обычным видам деятельности</b>	<b>15 226</b>	<b>2 284</b>

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>73 812</b>	<b>31 932</b>
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	73 812	31 932
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(51 079)</b>	<b>(71 145)</b>
Проценты по займам и кредитам	(51 077)	(40 213)
Процентные расходы	(2)	(30 932)
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>221</b>	<b>-</b>

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Списание суммы задолженности	221	-
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(498)</b>	<b>(1 360)</b>
Расходы на услуги банков	(32)	(27)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(462)	(1 179)
Списание НДС	(4)	(150)
Прочие расходы	(-)	(4)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА
Прибыль до налогообложения	7 235	1 447	
убыток текущего периода	14 656	2 931	ОНА
оценочные обязательства и резервы	19	4	ОНА
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	155 845	31 169	ОНА
арендные обязательства	180	36	ОНА
основные средства	(183)	(37)	ОНО
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	(177 892)	(35 578)	ОНО
проценты по обязательствам	(5)	(1)	ОНО
расходы, не принимаемые к в/у	145	29	Постоянный налоговый расход
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>	<b>(7 380)</b>	<b>(1 476)</b>	

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

## 5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

### 5.1. Операции в иностранной валюте

В 2022 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

### 5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Котельников Андрей Жоржевич.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период)	742 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	Факт начисления и выплаты отсутствовал

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

Связанными сторонами Общества являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние.

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

– «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ пп	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 г.		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	

<b>1</b>	<b>Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</b>					
<b>2</b>	<b>Участники, доля участия 100%</b>					
2.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 034 500	37 970	1 990 266	314 977	
	предоставленные займы	1 026 304	-	1 990 266	-	безналичные/ краткосрочная
	полученные займы	8 196	37 970	-	314 977	безналичные/ краткосрочная
<b>3</b>	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
3.1	ПИК СЗ ПАО	39 488	44 667	-	7 508	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие					
<b>4</b>	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
4.1	ФОРМА ООО	698 683	717 010	44 925	86 213	безналичные/ долгосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП					
4.2	Продбаза Очаково АО	73	311	41	280	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками по аренде					
4.3	ГП-МСК ООО	20 431	-	-	-	
	по вознаграждению за услуги	120	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	20 311	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
4.4	ПИК-УК ООО	4 445 651	3 995 352	548 976	11 530	
	по вознаграждению за услуги	69 179	69 179	-	11 530	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	4 376 472	3 926 173	548 976	-	безналичные/ краткосрочная
4.5	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	24 793	45 289	-	11 236	
	по вознаграждению за услуги	14 898	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	9 895	45 289	-	11 236	безналичные/ краткосрочная

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

В отчетном периоде Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды.

#### 5.6. Планы будущей деятельности.

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Общество является застройщиком ЖК «FORST» по адресу: г. Москва, пересечение улиц Автозаводская и Симоновская набережная, на земельном участке, арендуемом у Департамента городского имущества города Москвы:

- Земельный участок кадастровый номер 77:05:0002002:117
- Дата начала строительства: 25.10.2021 г.
- Дата окончания строительства: 16.05.2024 г.

#### 5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс.руб.)

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Договор поручительства № 208/20-Р-П от 30.11.2020 г., поручитель ООО «ПИК-Корпорация» ИНН 7703255661.	6 149 300	1 883 496	-
Договор залога доли в уставном капитале № 18453ГХ/208/ДЗД-01 от 28.01.2021 г., залогодержатель Банк ГПБ (АО), залогодатель – ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» ИНН 7703421301.	227 060	227 060	-
Договор поручительства № 18453ГХ/20-Р от 30.11.2020 (поручительство по кредитным обязательствам связанных сторон, должник ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» ИНН 7703421301)	1 455 000	1 455 000	-

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э “ Движение по счету-эскроу”. По состоянию на 31.12.2022 остаток денежных средств по сч 076Э составляет 4 073 221 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 826 857 тыс.руб.

#### 5.8. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств на 31.12.2022 году и дату подготовки отчетности Общество не имеет.

Разногласий с налоговыми органами Общество нет.

#### 5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено. Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется. Фактическим местом оказания услуг является г. Москва.

#### 5.10. Контролируемые сделки

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

#### 5.11. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

#### 5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 3 от 28.12.2022 г.

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

#### 5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

#### **5.14. События после отчетной даты**

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

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

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «СЗ Симоновская набережная» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество имеет дефицит чистых активов в размере 48 962 тыс. руб.

Вместе с тем, Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в отчетном году получена чистая прибыль в размере 5 759 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. текущие обязательства Общества (1 195 820 тыс. руб.) не превышают сумму оборотных активов (7 468 789 тыс. руб.).

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не представляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

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

-экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

#### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

##### Рыночный риск:

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

##### Инфляционный риск:

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

##### Кредитный риск:

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

##### Риск ликвидности:

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

#### 5.17. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### 5.19. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 2022 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

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

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

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

Генеральный директор  
ООО «СЗ Симоновская набережная»

«20» февраля 2023 года




А.Ж. Котельников



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 40 лист 6  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



  
Агаркова Ю.А.