



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**

Акционерам
Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» (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 Акционерного общества «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» 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 членов совета директоров аудируемого лица 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.

Члены совета директоров 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;

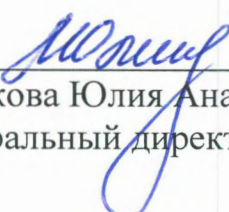
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

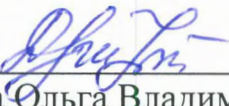
на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что **аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;**

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 членами Совета директоров, аудируемого 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, ОГРН 21206005918
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»




Дмитриева Ольга Владимировна, ОГРН 21206005964
Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«27» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 28.01.2003 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1037739259623

Местонахождение: 111024, г. Москва, ул. Душинская, д.7, стр.1, эт/ч.каб.1/113

Сведения об аудиторе

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 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 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"	ИНН	00346282		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7722002722		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	111024, Москва г, ул. Душинская, д. 7, стр. 1, эт/ч. каб .1/113				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	10 921	10 743	93 889
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	-	-	3 532
	Машины и оборудование	11502	-	-	4 229
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	-	-	70
	Строительство объектов основных средств	11504	10 701	10 701	85 716
	Другие виды основных средств	11505	220	42	342
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	22 696	73 407	9 831
	в том числе:				
	ОНА по основным средствам	11801	-	-	2
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11802	1	7	4
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11803	4	53	241
	ОНА по расходам будущих периодов	11804	-	7 224	7 224
	ОНА по прочим расходам	11805	22 646	15 286	2 360
	ОНА по убыткам прошлых лет	11806	-	50 837	-
	ОНА по арендным обязательствам	11807	45	-	-

3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	33 617	84 150	103 720
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	5 816 454	3 753 295	1 267 011
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	5 038 278	3 753 295	1 267 011
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12102	778 176	-	-
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	312	22
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	-	312	22
3.9	Дебиторская задолженность	1230	694 415	374 644	151 868
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	42	430	565
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	32	32	37
	Расчеты по налогам и сборам	12303	479	9 901	7 443
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	53	63	156
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	693 760	364 169	142 683
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12306	49	49	984
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 050 000	2 500 000	2 509 500
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	4 050 000	2 500 000	2 500 000
	Депозитные счета	12402	-	-	9 500
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	888 776	19 171	113
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	888 776	19 171	113
3.12	Прочие оборотные активы	1260	15	10	84
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12601	-	4	4
	Расходы будущих периодов	12602	15	6	80
	Итого по разделу II	1200	11 449 660	6 647 432	3 928 597
	БАЛАНС	1600	11 483 277	6 731 582	4 032 317

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	22	22	22
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	22	22	22
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	(15 583)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	24
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.13	Резервный капитал	1360	324	324	324
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 105 805	(52 477)	120 335
	Итого по разделу III	1300	1 106 151	(52 131)	105 122
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	7 235 008	5 753 281	2 784 667
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	7 099 792	5 676 852	2 700 000
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	135 216	76 429	84 667
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	32 746	22 780	2 407
	в том числе:				
	ОНО по основным средствам	14201	44	-	47
	ОНО по прочим расходам	14202	32 702	22 780	2 360
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	214	-	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14501	214	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 267 969	5 776 061	2 787 071
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	52 274	162 516	559 475
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	1 412	121 205	547 526
	Проценты по краткосрочным займам	15102	50 862	41 311	11 949
3.20	Кредиторская задолженность	1520	2 665 412	845 099	580 629
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	35 551	10 875	85 058
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	49 727	39	48
	Расчеты по налогам и сборам	15203	219 653	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	4	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	905 941	834 185	495 525
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15206	1 454 536	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	391 472	37	18
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	6	37	18
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15402	391 466	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 109 158	1 007 652	1 140 124
	БАЛАНС	1700	11 483 277	6 731 582	4 032 317

Руководитель

(подпись)

Николаев Юрий Викторович

* (расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.



8

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"	ИНН	00346282		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7722002722		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	1 864 517	7
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(737 380)	(294 403)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 127 137	(294 396)
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(2 012)	(2 598)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 125 125	(296 994)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	346 960	194 320
4.5	Проценты к уплате	2330	(22 009)	(108 205)
4.5	Прочие доходы	2340	15	2 444
	в том числе:			
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23401	15	97
	Прочие внереализационные доходы	23402	-	2 347
4.5	Прочие расходы	2350	(2 013)	(7 604)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(44)	(46)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23502	(148)	(1 055)
	Прочие внереализационные расходы	23503	(1 822)	(2 549)
	Расходы на ликвидацию основных средств	23504	-	(3 954)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 448 078	(216 039)
	Налог на прибыль	2410	(289 790)	43 203
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(229 112)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(60 678)	43 203
	Прочее	2460	(6)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 158 282	(172 836)

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	1 158 282	(172 836)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	53	(8)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Николаев Юрий
Викторович

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

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

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15" Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды 0710005					
	по ОКПО	<table border="1"> <tr> <td>31</td> <td>12</td> <td>2022</td> </tr> </table>	31	12	2022	00346282	
	31	12	2022				
	ИНН	по ОКВЭД 2	7722002722				
	по ОКФС	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2				
	по ОКЕИ	по ОКЕИ	<table border="1"> <tr> <td>12267</td> <td>16</td> </tr> </table>	12267	16	384	
12267	16						
		384					

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 398 233	699
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 364 108	11
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	8 450	-
прочие поступления	4119	25 675	688
Платежи - всего	4120	(4 298 749)	(2 541 672)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(482 583)	(2 293 236)
в связи с оплатой труда работников	4122	(271)	(743)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(160 004)
налога на прибыль организаций	4124	-	(2 484)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(17 770)	-
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(59 154)	-
вознаграждение заказчика	4127	(55 349)	-
финансирование строительства ИДП	4128	(3 679 293)	-
прочие платежи	4129	(4 329)	(85 205)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 900 516)	(2 540 973)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 550 295)	-
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	(295)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 550 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в			

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 550 295)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 444 646	6 272 076
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 444 646	6 272 076
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	(124 219)	(3 721 546)
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	(124 219)	(3 721 546)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 320 427	2 550 530
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	869 616	9 557
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	19 170	9 613
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	888 786	19 170
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Николаев Юрий Викторович

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

13

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / 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
00346282		
7722002722		
71.12.2		
12267	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	22	(15 583)	24	324	120 335	105 122
<u>За 2021 г.</u>							
увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
уменьшение капитала - всего:	3220	-	15 583	-	-	(172 836)	(157 253)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(172 836)	(172 836)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
продажа собственных акций	3228	-	15 583	-	-	-	15 583

hу

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	(24)	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	22	-	-	324	(52 477)	(52 131)
<u>За 2022 г.</u>							
увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 158 282	1 158 282
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 158 282	1 158 282
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	-	-	-	-	-	-
меньшение 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	22	-	-	324	1 105 805	1 106 151

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	
Итого					
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	1 106 151	(52 131)	105 122



Директор

Николаев Юрий Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

11

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15»
за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Специализированный застройщик Красноказарменная 15» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование: АО "Специализированный застройщик

"Красноказарменная, 15" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 111024, Москва г, ул Душинская, д. 7, стр. 1, эт/ч. каб. 1/113.

Адрес для переписки: 111024, Москва г, ул Душинская, д. 7, стр. 1, эт/ч. каб. 1/113.

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 28.01.2003г.

ОГРН 1037739259623

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

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7722002722 КПП 772201001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

- 76.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, Красноказарменная 15.

Коммерческое обозначение объекта строительства – Жилой комплекс по адресу г. Москва, ул. Красноказарменная 15.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, займов сторонних организаций и банковских кредитов.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Красноказарменная 15», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Красноказарменная 15, Этап 1.1, корп. 1.1, сек. 1.1, 1.2, с подземным паркингом	17.06.2020	01.09.2022
г. Москва, Красноказарменная 15, Этап 1.2, корп. 1.2, сек. 1.3, 1.4, с подземным паркингом	20.11.2020	10.04.2023
г. Москва, Красноказарменная 15, Этап 2, корп. 2 с подземным паркингом	05.07.2021	20.11.2024

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

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

Генеральный директор - Николаев Юрий Викторович. Протокол заседания Совета директоров ЗАО «Хлебозавод №12» от 13.09.2019. Приказ б/н от 16.09.2019г.

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

С 01 июля 2020 года ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской и налоговой отчетности осуществляет ПАО «ПИК СЗ» по договору №Д968946/20 от 01.07.2020 года.

Председатель Совета директоров - Демидова Яна Владимировна

Члены Совета директоров:

- Демидова Яна Валериевна
- Стрункин Владимир Яковлевич
- Васильева Нина Михайловна
- Литовская Станислава Олеговна
- Алешин Анатолий Андреев

Комитет по аудиту/отдела внутреннего аудита: отсутствует

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах): отсутствуют

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 в соответствии с правовыми актами РФ (ст. 86 ФЗ «Об акционерных обществах») осуществляет аудиторская организация ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг"

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7
ОГРН 1027739541664
ИНН 7714176877, КПП 772201001

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 22 000 (Двадцать две тысячи) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Наименование участника	Количество акций	Размер доли в уставном капитале, в %%
ПИК-Инвестпроект ООО	21 664	99,326
Физические лица	147	0,674
ИТОГО:	21 811	100

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

Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества и ее дочерних и зависимых организаций: 1 руб.

Реестродержатель акций Общества: АО ВТБ Регистратор. Сайт www.vtbreg.ru

Сведения о лицензиях: Лицензия ВХ-01 008259 ПЕРЕОФОРМ от 24.01.2017 г. Наименование лицензируемого вида деятельности, на который выдана лицензия - Эксплуатация взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности. Наименование лицензирующего органа: Межрегиональное технологическое

управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.

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 №1-1 от «29» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

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

В бухгалтерской отчетности изменения учетной политики в связи с введением новых стандартов не отражаются в связи с отсутствием данных.

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».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

-
- Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:
- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

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
Сооружения, в том числе:	0	0	3 532
первоначальная стоимость	0	0	6 345
накопленная амортизация	0	0	(2 813)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	0	0	4 229
первоначальная стоимость	0	0	16 726
накопленная амортизация	0	0	(12 497)
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	0	0	70
первоначальная стоимость	0	0	597
накопленная амортизация	0	0	527
Другие виды основных средств, в том числе:	9	0	342
первоначальная стоимость	319	0	539
накопленная амортизация	(310)	0	(196)
ППА, в том числе	210	42	0
первоначальная стоимость	400	320	0
накопленная амортизация	(190)	278	0

Строительство объектов основных средств	10 701	10 701	85 716
ИТОГО:	10 921	10 743	93 889

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.): показатели отсутствуют

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

3.4 Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.): показатели отсутствуют

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный период не создавались

В отчетном периоде списание финансовых вложения за счет ранее созданного резерва не производилось.

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
ОНА по основным средствам	0	0	2
ОНА по оценочным обязательствам и резервам	1	7	4
ОНА по резервам по сомнительным долгам	4	53	241
ОНА по расходам будущих периодов	0	7 224	7 224
ОНА по прочим расходам	22 646	15 286	2 360
ОНА по убыткам прошлых лет	0	50 837	0
ОНА по арендным обязательствам	45	0	0
ИТОГО:	22 696	73 407	9 831

3.6 Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.): показатели отсутствуют

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:	5 038 278	3 753 295	1 267 011
Затраты на проектирование и строительство	2 534 312	2 644 584	948 189
НДС по затратам на проектирование и строительство	346 821	282 006	64 325
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 157 145	826 447	254 239
Готовая продукция и товары для перепродажи	778 176	0	0
ИТОГО:	5 816 454	3 753 295	1 267 011

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	0	312	22

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, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими, ...)	42	430	565
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде, ...)	49	298	1 130
Резерв по сомнительным долгам	(17)	(266)	(1 093)
Налоги и сборы, (прибыль, имущество, земля, ...)	479	9 901	7 443
Социальное страхование и обеспечение	53	63	156

Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, прочие, ...)	693 760	364 168	142 683
Оплата труда	49	49	984
ИТОГО:	694 415	374 644	151 868

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 249 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы	4 050 000	2 500 000	2 500 000
Депозитные счета	0	0	9 500
ИТОГО:	4 050 000	2 500 000	2 509 500

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный период не создавались

В отчетном периоде не производилось списание финансовых вложений за счет ранее созданных резервов.

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	888 776	19 171	113
ИТОГО:	888 776	19 171	113

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

НДС по авансам полученным	0	4	4
Лицензия на эксплуатацию ВПО	0	4	74
Права на программу Антивирус ESET NOD32	0	2	6
Право использования программы для ЭВМ "Электронный чек" 12 мес.	15	0	0
ИТОГО:	15	10	84

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	22	22	22
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	(15 583)
Резервный капитал	324	324	324
Дивиденды по Решению участника, всего	0	0	0
Нераспределенная прибыль	1 105 805	(52 477)	120 335
ИТОГО сумма Чистых активов	1 106 151	(52 131)	105 122

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ДКТ»	0	0	10
ООО «Монументаль»	0	0	10
АО «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОЦЕССИНГОВЫЙ ЦЕНТР»	0	10	0
ООО «ПИК-Инвестпроект»	21	10	0
Физические лица	1	2	2
ИТОГО:	22	22	22

34

В 2022 году не произошло уменьшение УК

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

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

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	7 099 792	5 676 852	2 700 000
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	135 216	76 429	84 667
ИТОГО:	7 235 008	5 753 281	2 784 667

Кредитные средства по соглашению №4965 от 29.03.2021 г. с ВТБ (ПАО) БАНКом предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на:

Транш 1 – предоставление займа ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»

Транш 2 – финансирование затрат, связанных с реализацией проекта жилищного строительства по адресу г. Москва, ул. Красноказарменная, 15, в том числе рефинансирование целевых займов от компании Группы ПИК на финансирование затрат, связанных с реализацией Проекта, за исключением затрат на Строительство одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с проектной документацией по Проекту

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению №4965 от 29.03.2021 г. с ВТБ (ПАО) Банком используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

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
ОНО по основным средствам	44	0	47
ОНО по прочим расходам	32 702	22 780	2 360

ИТОГО:	32 746	22 780	2 407
---------------	---------------	---------------	--------------

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 (ФСБУ 25)	214	0	0
ИТОГО:	214	0	0

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	1 412	121 205	547 526
Проценты по краткосрочным займам	50 862	41 311	11 949
ИТОГО:	52 274	162 516	559 475

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2021	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуг, ...)	35 551	10 875	85 058
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры, ...)	49 727	39	48
Налоги и сборы	218 653	0	0
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	4	0	0

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям,...)	905 941	834 185	495 523
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1 454 536	0	0
ИТОГО:	2 665 412	845 099	580 629

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.
Оценочные обязательства по вознаграждениям	6	37	18
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	391 466	0	0
ИТОГО:	391 472	37	18

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в п.5.7 Пояснений

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:

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

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	1 864 517	100	0	0
Реализация прочих работ и услуг	0	0	7	100
ИТОГО:	1 864 517	100	7	100

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(737 310)	0
Себестоимость прочих работ и услуг	(69)	(294 403)
ИТОГО:	(737 380)	(294 403)

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

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Амортизация собственных основных средств	(32)	(908)
Аренда офисных площадей	(311)	(326)
Аудиторские услуги	(100)	(100)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 284)	(840)
Расходы на оплату труда	(180)	(226)
Резерв на оплату отпусков	(19)	(19)
Страхование от несчастных случаев	(1)	(1)
Страховые взносы	(54)	(59)
Налоги (земельный, на имущество)	(6)	(27)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	(18)	(81)
Прочие	(17)	(11)
ИТОГО:	(2 012)	(2 598)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	-	-
Себестоимость проданных товаров	-	-
Расходы на оплату труда	194	240
Отчисления на социальные нужды	59	64
Амортизация	222	908
Прочие расходы	738 917	295 789
ИТОГО затрат по обычным видам деятельности	739 392	297 001

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	346 960	194 320
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	24 890	690
Проценты по договорам займа	322 070	193 630
Проценты к уплате	(22 009)	(108 205)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(21 984)	(55 556)
Проценты за пользование товарным кредитом	0	(52 648)
Процентные расходы	(25)	0
Прочие доходы, из них:	15	2 444
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	15	97
Прочие внереализационные доходы	0	2 347
Прочие расходы, из них:	(2 013)	(7 604)
Расходы на услуги банков	(44)	(46)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(148)	(1 055)
Прочие внереализационные расходы	(1 822)	(2 549)
Расходы на ликвидацию основных средств	0	(3 954)
ИТОГО:	1 448 078	(216 039)

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	20% от базы	Эффект изменения	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	289 615	1 448 078	
основные средства	17	86	ОНО
оценочные обязательства и резервы	(7)	(31)	ОНА
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	7 361	36 803	ОНА
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	(9 922)	(49 611)	ОНО
проценты по обязательствам	5	(18)	ОНО
резерв по сомнительным долгам	(50)	250	ОНА
убытки прошлых лет	(58 061)	(290 305)	ОНА
арендные обязательства	(21)	(100)	ОНА
Штрафы, пени, неустойки	175	875	ПНА
Текущий налог на прибыль	(229 112)		
Отложенный налог на прибыль	(60 678)		

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

4.7 Базовая прибыль (убыток) на акцию.

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

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «Специализированный застройщик «Зеленоградский» не выкупались (приобретались).

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	1 158 282	(172 836)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	21 811	21 811
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	53	(8)

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 Николаев Юрий Викторович.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат генеральному директору:

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)

218 227 руб., в т.ч.
НДФЛ – 28 370 руб.,
страховые взносы –
65 904 руб.

<p>долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (вносы) 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);</p> <p>- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;</p> <p>- иные долгосрочные вознаграждения).</p>	не начислялись и не выплачивались
---	-----------------------------------

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

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

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» - 99,326%					
2.2	Физические лица – 0,674%					
3	<i>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</i>					
	Генеральный директор – Николаев Юрий Викторович					
3.1	Публичное Акционерное Общество "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	113 128	112 408	0	4 526	

	Договор №ПИК-ХБ от 25.06.2020	77 259	77 259	0	0	безналич ные/крат косрочна я
	Договор № Д1112673/21 от 01.04.2021	35 659	33 865	0	3 242	
	Договор № Д968946/20 от 01.07.2020	211	1 284	0	1 284	
3.2	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	2 059 203	192 572	4 748 068	29 713	безналич ные/крат косрочна я
	Договор № б/н от 19.02.2020	315 445	0	3 149 239	0	
	Договор № б/н от 21.07.2022	1 556 625	0	1 556 625	0	
	Договор №Д1563059/22 от 26.07.2022	187 133	192 572	24 274	29 713	
4	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	<i>Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьи доли/акциями Общество не владеет напрямую)</i>					
4.1	Общество с ограниченной ответственностью «Кварта. Первичные продажи»	122 604	121 893	0	0	безналич ные/крат косрочна я
	Договор №ПИК-ХБ-Уступка от 01.10.2021	122 604	121 893	0	0	

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.): не начислялись и не выплачивались

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

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

Счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
ВТБ (ПАО) БАНК	1 122 043	1 122 043	0
Договор № СОГ-IGR21/MSHD/6747 от 24.09.2021 Соглашение о выдаче гарантии	1 122 043	1 122 043	0

Счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
ВТБ (ПАО) БАНК	9 200 000	9 200 000	0
Договор № 4965 от 17.03.2020 Кредитное соглашение об открытии кредитной линии	0	0	2 700 000
Договор № 5203 от 29.03.2021 Кредитное соглашение	9 200 000	9 200 000	0

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

5.7. Судебные разбирательства Общества.

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

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.8. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.9. Контролируемые сделки

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

5.10. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.11. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №1 от 30 ноября 2022 г.

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

5.12. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

5.13. События после отчетной даты

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

5.14. Допущение непрерывности деятельности

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

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

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

5.15. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.16. 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%.

5.17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.18. 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.

5.19. 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
АО «Специализированный застройщик
«Красноказарменная,15»




Николаев Ю.В.

«10» марта 2023 года

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 47 лист 06
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»




Агаркова Ю.А.