



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-УРАЛ»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в

соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений

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

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

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

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

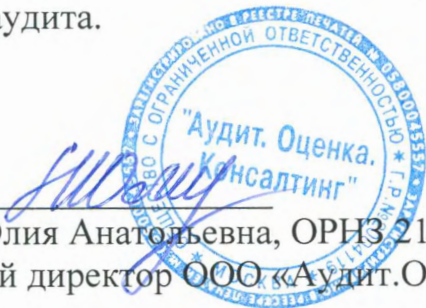
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой)

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также 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»

Дробков Сергей Васильевич, ОРНЗ 22006112220
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«25» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Урал»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 05.08.2014 и присвоен
государственный регистрационный номер 1147610003661
Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д.17Б, этаж 3, пом.ХII, ком.86, оф.1, к.10

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002г. и присвоен
государственный регистрационный номер 1027739541664
Местонахождение: 111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»
включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за
основным регистрационным номером записи 11206007662

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

			Коды
	Форма по ОКУД		0710001
	Дата (число, месяц, год)	31	12 2021
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"	по ОКПО	33469679	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7610105896	
Вид экономической деятельности Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2	68.31.12	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Местонахождение (адрес)

117342, Москва г, Бултерова ул, д. № 17Б, кв. ЭТ/П/К/О/К 3/ХII/86/1/10

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Общество с ограниченной ответственностью "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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.1	Основные средства	1150	4 105	4 984	5 862
5.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 424	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
5.3	Отложенные налоговые активы	1180	30	1	2 081
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	9 560	4 984	7 944
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.4	Запасы	1210	5 478 191	3 650 452	4 254 009
	в том числе:				
	Незавершенное производство	1211	179 637	177 208	162 023
	Затраты на строительство и проектирование	1212	5 130 111	3 043 008	4 091 986
	Готовая продукция и товары для перепродажи	1213	168 443	430 236	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 108	5 415	27
5.5	Дебиторская задолженность	1230	87 951	167 570	1 253 227
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	1231	97	44 165	30

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	1232	8 949	25 561	8 436
	Расчеты по налогам и сборам	1233	3 330	-	1 256
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1234	-	1	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	1235	32 577	30 357	30 408
	Отсрочка по оплате по договорам участия в долевом строительстве	1236	42 998	67 486	1 213 096
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 252
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 012 980	926 812	271 544
	в том числе:				
		12503	-	-	-
5.6	Прочие оборотные активы	1260	-	11	429
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	1261	-	11	429
	Итого по разделу II	1200	6 580 230	4 750 260	5 780 488
	БАЛАНС	1600	6 589 789	4 755 244	5 788 431

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	11 165	32 671	41 478
	Итого по разделу III	1300	11 175	32 681	41 488
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.11	Заемные средства	1410	88 878	-	-
5.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	140	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.8	Прочие обязательства	1450	1 997 437	2 983 065	1 777 862
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	1451	1 997 437	2 983 065	1 776 954
	по договорам инвестирования	1452	-	-	908
	Итого по разделу IV	1400	2 086 455	2 983 065	1 777 862
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.9	Кредиторская задолженность	1520	4 255 818	1 569 720	3 969 081
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	101 039	21 898	66 868
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	15 451	107 602	-
	Расчеты по налогам и сборам	1523	418	6 023	957
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1524	12	3	3
	Расчеты с персоналом по оплате труда	1525	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1526	298 759	236 470	500 157
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	1527	3 816 651	1 197 724	3 401 096
	Расчеты с учредителями	1528	23 488	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.10	Оценочные обязательства	1540	236 341	169 778	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 492 160	1 739 498	3 969 081
	БАЛАНС	1700	6 589 789	4 755 244	5 788 431



Руководитель

(подпись)

Буграцевич Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"	ИНН	33469679		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7610105896		
Вид экономической деятельности	Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе	по ОКПОФ / ОКФС	68.31.12		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
6.1	Выручка	2110	384 769	656 672
6.2	Себестоимость продаж	2120	(357 637)	(296 622)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	27 132	360 050
6.3	Коммерческие расходы	2210	(57)	(339 408)
6.4	Управленческие расходы	2220	(3 975)	(3 469)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	23 100	17 173
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.5	Проценты к получению	2320	13 534	23 489
	Проценты к уплате	2330	-	-
6.6	Прочие доходы	2340	45	-
6.6	Прочие расходы	2350	(34 160)	(421)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 519	40 241
	Налог на прибыль	2410	(506)	(8 048)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(396)	(5 968)
	отложенный налог на прибыль	2412	(110)	(2 080)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 013	32 193

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 013	32 193
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

**Буграцевич Дмитрий
Валерьевич**

(подпись)

(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Предоставление посреднических услуг при купле-продаже
нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на
договорной основе

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
33469679		
7610105896		
68.31.12		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	41 478	41 488
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	32 193	32 193
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	32 193	32 193
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	-	-	-	-	(41 000)	(41 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	(41 000)	(41 000)
-----------	------	---	---	---	---	----------	----------

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	32 671	32 681
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 013	2 013
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 013	2 013
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	-	-	-	-	(23 519)	(23 519)
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	(23 519)	(23 519)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	11 165	11 175

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	11 175	32 681	41 488



Руководитель

(подпись)

**Буграцевич Дмитрий
Валерьевич**

(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.

bf

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"**

Идентификационный номер налогоплательщика **Предоставление посреднических услуг при купле-продаже
нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на
договорной основе**

Вид экономической деятельности **Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2021
33469679		
7610105896		
68.31.12		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 922 296	3 492 171
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	22 128	451 153
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Инвестиционные взносы	4114	2 882 108	3 036 667
прочие поступления	4119	18 060	4 351
Платежи - всего	4120	(2 924 432)	(2 819 462)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(217 242)	(868 580)
в связи с оплатой труда работников	4122	(639)	(119)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 907)	(1 394)
Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и(или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(22 888)	(248 804)
Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4126	(2 588 228)	(1 482 983)
Выкуп земельного участка	4127	(41 252)	-
прочие платежи	4129	(49 276)	(217 582)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 136)	672 709
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	23 559
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	-	23 559
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	23 559

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	132 486	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	132 486	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(44 182)	(41 000)
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	-	(41 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(44 182)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	88 304	(41 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	86 168	655 268
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	926 812	271 544
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 012 980	926 812
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Буграцевич Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

11 марта 2022 г.



Общество с ограниченной
ответственностью «ПИК-УРАЛ»
ул. Бутлерова, д. 17Б
ЭТ/П/К/О/К З/ХИ/86/1/10, Москва, 117342

ОКПО 33469679 ОГРН 1147610003661
ИНН 7610105896 КПП 772801001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «ПИК-УРАЛ» за 2021 год

1. Общие сведения

1.1. Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью

1.2. Полное наименование:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ" (далее – Общество)

10 мая 2017г. ООО «РИТЕИЛ СТАНДАРТ-РЫБИНСК» переименовано в ООО «ПИК-УРАЛ»

28 апреля 2021 г. ООО «ПИК-УРАЛ» переименовано в ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"

Филиалы и представительства отсутствуют.

1.2.1. Сокращенное наименование:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"

1.3. Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, этаж 3, пом. XII, ком. 86, оф. 1, к. 10

Почтовый адрес: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, этаж 3, пом. XII, ком. 86, оф. 1, к. 10

1.4. Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер:

Дата регистрации 05.08.2014

Основной государственный регистрационный номер 1147610003661

Регистрирующий орган Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.
Москве.

1.5. Сведения об уставном капитале Общества: 10 тыс. руб.

1.6. Сведения о составе членов исполнительных и контрольных органов

Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Общества:

Протоколом внеочередного общего собрания участников Общества от 21.12.2020г. прекращены
полномочия генерального директора Власова Сергея Евгеньевича 21.12.2020г. по личному
заявлению, генеральным директором назначен Буграцевич Дмитрий Валерьевич на период с
22.12.2020г. по 21.12.2023г.

В состав контрольных органов входит генеральный директор Общества.

1.7. Основной вид деятельности Общества

ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8. Сведения о персонале

Среднегодовая численность работающих за 2021 год составляет 1 человек

1.9. Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности – тыс. рублей

1.10. Аудитор Общества: ООО «АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

1.11. Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «ПИК-УРАЛ» за 2021г. подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности:

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

1.12. Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» на основании договора № Д729932/19 от 24.04.2019 г.

2. Сведения о связанных сторонах и аффилированных лиц, состав членов исполнительных и контрольных органов организации.

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НРК», ИНН 9703017011, местонахождение: Москва г, ул Баррикадная, д. 19, стр. 1, эт/пом/ком 3/П/Часть ком 7	Организация – участник компании с долей владения 100%	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	Буграцевич Дмитрий Валерьевич	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, лицо является генеральным директором	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние физическим лицом

3	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
4	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
5	Акционерное общество «ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
6	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом

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

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

1.11. Аудитор Общества: ООО «АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ» ИНН 7714176877 ОГРН 1027739541664.

Сведения по операциям со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны, договор, вид операций	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2020 г., тыс. руб.		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2021 г., тыс. руб.	
		Актив баланса	Пассив баланса	Актив баланса	Пассив баланса
1.	ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	15 983	21 551	5 761	10 128
2.	АО «ТЗ-Регион»	1 417 891	-	-	1 941 500
3.	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	8 075	273 028	8 075	290 695

4.	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	-	-	-	50 162
5.	ООО «НРК»	-	-	-	44 121

Сведения о составе членов исполнительных и контрольных органов

Протоколом внеочередного общего собрания участников Общества от 21.12.2020г. прекращены полномочия генерального директора Власова Сергея Евгеньевича 21.12.2020г. по личному заявлению, генеральным директором назначен Буграцевич Дмитрий Валерьевич на период с 22.12.2020г. по 21.12.2023г.

В состав контрольных органов входит генеральный директор Общества.

3. Информация об учетной политике Общества.

В 2021 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 2 от 29 декабря 2020 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2021 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности, состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

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.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- Активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- Выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами

(допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

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

Учетная политика организации должна обеспечивать:

- полноту отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности (требование полноты);
- своевременное отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности (требование своевременности);
- большую готовность к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская создания скрытых резервов (требование осмотрительности);
- отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной деятельности исходя не столько из их правовой формы, сколько из их экономического содержания и условий хозяйствования (требование приоритета содержания перед формой);
- тождество данных аналитического учета оборотам и остаткам по счетам синтетического учета на последний календарный день каждого месяца (требование непротиворечивости);
- рациональное ведение бухгалтерского учета, исходя из условий хозяйствования и величины организации, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации (требование рациональности).

Учет основных средств.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для налогового учета, не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;

- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

Учет материалов.

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:

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности;
- Готовая продукция, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Затраты в незавершенном производстве (издержках обращения);
- Незавершенное производство;
- Незавершенное строительство;
- Расходы будущих периодов, относящиеся к запасам.

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

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 коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары, готовая продукция учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары» и 43 «Готовая продукция». Фактической себестоимостью товара, готовой продукции при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров, готовой продукции (квартир, нежилых помещений, кладовых, гаражей) ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;

- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо единовременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

4. Расшифровки и комментарии к статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах

Общество выполняет функции Застройщика по строительству Жилого комплекса «Космонавтов 11» на земельных участках, находящихся в собственности Общества и расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, Космонавтов 11. Это инвестиционный проект, включающий строительство: 12 жилых домов, два детских сада, школу, поликлинику, паркинг. Проектные декларации по каждому корпусу, на который получено разрешение на строительство, опубликованы на сайте <http://pik-ural.ru>.

Разрешение на строительство корп.1.1 получено 21.12.2017г. №RU 66302000-922-2017. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2019 года.

Разрешение на строительство корп.1.2 получено 21.12.2017г. №RU 66302000-923-2017. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2019 года.

Разрешение на строительство корп.2А получено 07.05.2018г. №RU 66302000-1103-2018. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2019 года.

Разрешение на строительство корп.3.1 получено 08.05.2018г. №RU 66302000-1105-2018. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2 квартал 2021 года.

Разрешение на строительство корп.3.2 получено 08.05.2018г. №RU 66302000-1106-2018. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2 квартал 2021 года.

Разрешение на строительство корп.4.1 получено 28.05.2018г. №RU 66302000-1152-2018. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2 квартал 2023 года.

Общество реализует Объекты недвижимости по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

На выполнение функций технического заказчика заключен договор с АО «ТЗ-РЕГИОН» договор №9090 от 01.10.2018г. Прием-передача затрат от технического заказчика застройщику осуществляется ежемесячно.

Для реализации Объектов недвижимости Общество (Принципал) заключил с ПАО ПИК-СЗ (Агент) агентский договор №Урал/ГК-17 от 21.12.2017г. По условиям договора Агент от своего имени либо от имени Общества обязуется за вознаграждение совершать юридические и иные действия, направленные на реализацию Объектов недвижимости, права на которые принадлежат Обществу.

Финансирование строительства объекта осуществляется за счет средств дольщиков по договорам участия в долевом строительстве и собственных средств Застройщика.

По Договору купли-продажи №1 от 22.12.2017г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10710** площадь 15 720 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 09.01.2018г.

По Договору купли-продажи №2 от 22.12.2017г. Обществом (Продавец ООО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10711 площадь 14 159 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 09.01.2018г.

По Договору купли-продажи №3 от 12.04.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10726** площадь 7 842 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 22.05.2019г.

По Договору купли-продажи №4 от 12.04.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10706** площадь 51 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 26.04.2019г.

По Договору купли-продажи №5 от 12.04.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10709** площадь 51 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 26.04.2019г.

По Договору купли-продажи №6 от 12.04.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10723** площадь 7 045 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование. Право собственности зарегистрировано 25.04.2019г.

По Договору купли-продажи №7 от 12.04.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10728** площадь 51 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 26.04.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10717 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «У-Инвест») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10717** площадь

44кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 19.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10722 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «У-Инвест») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10722** площадь 12 253кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование. Право собственности зарегистрировано 25.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10724 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «У-Инвест») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10724** площадь 14 223кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование. Право собственности зарегистрировано 20.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10725 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «ТерраФинанс») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10725** площадь 10 329кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 17.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10727 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «У-Инвест») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10727** площадь 51кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 19.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10729 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «ТерраФинанс») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10729** площадь 80кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 17.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/102801 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «Сервис-Инвест») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0000000:102801** площадь 13 322кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 17.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/1109581 от 02.07.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0000000:1109581** площадь 1 674кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта. Право собственности зарегистрировано 22.08.2019г.

По Договору купли-продажи Договор №Екб-ДКП-10798 от 25.08.2021 Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер **66:41:0205009:10798** площадь 7 400 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка. Право собственности зарегистрировано 03.09.2021 г.

Земельный участок, приобретенный в собственность для целей участия в инвестиционно-девелоперском проекте и возведения на нем объектов строительства с последующей их реализацией/передачей, с даты подписания акта приема-передачи такого земельного участка, учитывается на счете 36.01.1 «Приобретение инвестиционного актива», а так же на забалансовом счете 021 «Земельные участки, здания, сооружения, списанные в расходы на строительство» до передачи земельного участка собственникам.

5. Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу

5.1 Расшифровка строки 1150 «Основные средства»

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Основные средства, прочие	1150	4 105	4 984	5 862
ИТОГО строка 1150 «Основные средства»	1150	4 105	4 984	5 862

5.2 Расшифровка строки 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Здания	1160	5 424	-	-
ИТОГО строка 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»	1160	5 424	-	-

5.3 Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Отложенные налоговые активы по убыткам	1180	-	-	2 081
Оценочное обязательство по отпускам	1180	5	1	-
Издержки обращения	1180	25	-	-
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	1180	30	1	2 081

5.4 Расшифровка строки 1210 «Запасы»

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Затраты в незавершенном производстве	1211	179 639	177 208	162 023
Готовая продукция и товары для перепродажи	1213	168 443	430 236	-
Затраты на строительство и проектирование	1212	5 130 111	3 043 008	4 091 986
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1210	5 478 191	3 650 452	4 254 009

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. в строке 1212 «Затраты на строительство и проектирование» Обществом отражены затраты на строительство Объектов ИДП, в том числе:

- расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, без НДС, отраженные на счете 36 «Затраты по ИДП» в сумме 2 579 147 тыс. руб.
- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП») в сумме 430 592 тыс. руб.,
- дебетовое сальдо по счету 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»/ Технический заказчик по строительству ОИДП – финансирование технического заказчика на строительство Объектов ИДП в сумме 2 002 828 тыс. руб.
- дебетовое сальдо по счетам 60.02 «Расчеты по авансам выданным» – в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, связанных со строительством Объектов ИДП в сумме 117 544 тыс. руб.

В 2021 году были внесены изменения в сравнительные показания бухгалтерского баланса с целью приведения показателей отчетности в сопоставимый вид. Изменения приведены ниже в таблице:

Наименование показателя	31.12.2020 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2020 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2019 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2019 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы», в том числе:	1 588 917	0	3 345 930	0	Сумма расходов на создание объекта строительства, включая НДС по строительству и объекты недвижимости право собственности на которые не зарегистрированы, отражаются с 2021 г. по строке 1210 «Запасы», ранее данные расходы учитывались по строке 1190
- Затраты на строительство	1 588 917	0	3 345 930	0	
Стр. 1210 «Запасы, в том числе:	433 198	3 650 452	162 023	4 254 009	Сумма расходов на создание

- Затраты на строительство и проектирование	0	3 043 008	0	4 091 986	объекта строительства, включая НДС по строительству и объекты недвижимости право собственности на которые не зарегистрированы, отражаются с 2021 г. по строке 1210 «Запасы», ранее данные расходы учитывались по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы». Авансы выданные на строительство ИДП и техническому заказчику с 2021 г. отражается по строке 1210 «Запасы», ранее отражались по строке 1230 «Дебиторская задолженность» и в строке 1260 «Прочие оборотные активы»
- Готовая продукция и товары для перепродажи	425 764	430 236	0	0	
Стр.1230 «Дебиторская задолженность в том числе:	169 046	167 570	1 276 506	1 253 227	Авансы выданные на строительство ИДП и техническому заказчику с 2021 г. отражается по строке 1210 «Запасы», ранее отражались по строке 1230 «Дебиторская задолженность»
- Расчеты с поставщиками и подрядчиками	45 641	44 165	23 309	30	Авансы по вознаграждению отражаются в

					строке 1230, ранее отражались в строке 1260 «Прочие оборотные активы»
Стр.1260 «Прочие оборотные активы» в том числе:	1 457 097	0	723 206	429	Сумма расходов на создание объекта строительства
- расходы на создание объектов стр-ва для продажи;	1 457 086	0	722 777	0	отражаются с 2021 г. по строке 1210 «Запасы», ранее данные расходы учитывались по строке 1260 «Прочие оборотные активы».
- Расходы будущих периодов	11	0	429	429	

Также за 2020 г. были произведены корректировки в строке 1210 «Запасы» в связи с отсутствием отражения затрат на гарантийный ремонт. Изменения произведены ниже в таблице:

Наименование показателя	31.12.2020 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2020 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	Комментарий Произведенных корректировок
Стр. 1210 «Запасы» в том числе:	433 198	3 650 452	Доначислена сумма расходов по гарантийному ремонту
- Незавершенное производство	7 434	177 208	

5.5 Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

№ п/п	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021 тыс. руб.	Наименование дебитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	97	15	Интергеотех ООО, 31.12.2022
			75	МОСЭНЕРГОСБЫТ, АО, 31.12.2022 г.
			7	ПС СТ ООО, 31.12.2022 г.

2	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	8 949	850	ЕТК АО, 31.12.2022
			5 391	ПАО ПИК СЗ, 31.12.2022 г.
			731	ПИК-Комфорт ООО, 31.12.2022 г.
			1 608	УРАЛПЛАСТИК АО, 31.12.2022 г.
3	Расчеты по налогам и сборам	3 330	1 193	Налог на прибыль, 30.04.2022
			2 137	Налог на имущество, 31.12.2022
4	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	32 577	3 188	Росреестра по Свердловской области Управление, 31.12.2022
			8 075	ПИК-ИПВЕСТПРОЕКТ ООО, 31.12.2022
			10 417	ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ", 31.12.2022
5	Отсрочка по оплате по договорам участия в долевом строительстве	42 998	42 998	Физические лица, 31.12.2022 г.
Итого по стр. 1230 «Дебиторская задолженность»		87 951	-	-

Примечание: В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность в рамках договоров Долевого участия (далее ДДУ), отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры Заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату, утвержденные Приказом № 2 от 30.12.2020 г.

5.6. Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы»

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12601	-	-	-
Расходы будущих периодов	12602	-	11	429
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	1260	-	11	429

Активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте в 2021 году не было.

5.7 Комментарии к разделу III «Капитал и резервы»

Уставный капитал Общества на отчетную дату составил 10 тыс. руб. С 02 сентября 2020 г. зарегистрирован один Участник Общества, в связи с продажей 1% доли ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО на ООО «НРК»:

1) ООО «НРК» 100% 10 тыс. руб.

В 2021 году участниками принято решение «В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» № 14-ФЗ от 08.02.1998 г., прибыль, полученную по итогам деятельности ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Урал»:

1. За 2019 финансовый год в размере **478 095** (четыре ста семьдесят восемь тысяч девяносто пять) рублей разделить между участниками следующим образом:
 - Чистая прибыль, подлежащая выплате Акционерному обществу "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ - РЕГИОН" – **473 314** (четыре ста семьдесят три тысячи триста четырнадцать) рублей **05** копеек.
 - Чистая прибыль, подлежащая выплате Обществу с ограниченной ответственностью

"ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" - 4 780,95 (четыре тысячи семьсот восемьдесят) рублей 95 копеек.

2. Чистую прибыль Общества, полученную по результатам 2020 года в размере 32 192 666,26 рублей распределить следующим образом:

- Чистая прибыль, подлежащая выплате Акционерному обществу "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ - РЕГИОН" – 22 810 495,95 (двадцать два миллиона восемьсот десять тысяч четыреста девяносто пять тысяч) рублей 95 копеек.

- Чистая прибыль, подлежащая выплате Обществу с ограниченной ответственностью "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" – 230 409 (двести тридцать тысяч четыреста девять) рублей 05 копеек.

- 9 151 761 (девять миллионов сто пятьдесят одну тысячу семьсот шестьдесят один) рубль 26 копеек не распределять.

В 2021 г. Обществом получена прибыль в размере 2 013 тыс.руб.

5.8 Расшифровка строки 1450 «Долгосрочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
По договорам инвестирования	1452	-	-	908
По договорам участия в долевом строительстве	1451	1 997 437	2 983 065	1 776 954
ИТОГО строка 1450 «Долгосрочные обязательства»	1450	1 997 437	2 983 065	1 777 862

В строке баланса 1451 по состоянию на отчетную дату обязательства по договорам участия в долевом строительстве отражены с учетом предоставленной отсрочки платежа.

5.9 Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021 г.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	101 039	10 128	ПАО ПИК СЗ, 31.12.2022
			270	ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО, 31.12.2022
			116	ЦНС ООО, 31.12.2022
Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	15 451	15 451	Физические лица, 31.12.2022
Расчеты по налогам и сборам	1523	418	17	НДС, 31.01.2022
			371	Земельный налог, 01.03.2022
			31	Налог на прибыль при исполнении обязанности налогового агента, 30.04.2022
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1524	12	12	10.01.2022
Расчеты с персоналом по оплате труда	1525	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1526	298 759	82 504	УРАЛПЛАСТИК АО, 31.12.2022
			61 328	ТЗ-РЕГИОН АО, 31.12.2022
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	1527	3 816 651	3 816 651	Физические лица, 31.12.2022
Расчеты с учредителями	1528	23 488	23 488	31.12.2022
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	1520	4 255 818	-	-

Примечание: кредиторская задолженность по полученной оплате, частичной оплате в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей стр.1520 «Кредиторская задолженность» отражена с учетом НДС.

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность в рамках договоров Долевого участия (далее ДДУ), отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры Заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату, утвержденные Приказом №2 от 30.12.2020 г.

5.10 Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Резерв на оплату отпусков	1540	25	4	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1540	236 316	169 774	-
ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»	1540	236 441	169 778	-

Также за 2020 г. были произведены корректировки в строке 1540 «Оценочные обязательства» в связи с отсутствием отражения начисления резерва на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание. Изменения произведены ниже в таблице:

Наименование показателя	31.12.2020 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2020 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	Комментарий Произведенных корректировок
Стр. 1540 «Оценочные обязательства» в том числе:	4	169 778	Доначислена сумма резерва на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание
- Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	0	169 774	

5.11 Расшифровка строки 1410 «Долгосрочные заемные средства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Долгосрочные займы	1410	44 122	-	-
Долгосрочные кредиты	1410	44 182	-	-
Проценты по долгосрочным займам	1410	573	-	-
Проценты по долгосрочным кредитам	1410	1	-	-
ИТОГО строка 1410 «Долгосрочные заемные средства»	1410	88 878	-	-

21.09.2021 года между Обществом (Заемщик) и ГПБ (АО) (Кредитор) заключен Договор № 129/21-Р об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях. Предметом соглашения является предоставление Заемщику денежных средств в форме невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 5 987 611 тыс. руб. Целью предоставления кредита финансирование строительства Жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11,

5.12 Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Проценты по кредитам и займам (капитализируемые)	1420	115	-	-
Основные средства	1420	25	-	-
ИТОГО строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	1420	140	-	-

5.13 Чистые активы

Показатели чистых активов за 3 года составляют:

в тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Чистые активы	11 175	32 681	41 488

6. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

6.1 Расшифровка строки 2110 «Выручка»

Наименование показателя	Строка	2021	2020
Реализация прочих работ и услуг	2110	6 186	5 567
Вознаграждение агента	2110	100	92
Реализация по ДДУ	2110	223 235	295 905
Реализация по ДКП	2110	155 248	355 108
Итого строка 2110 «Выручка»	2110	384 769	656 672

6.2 Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

Наименование показателя	Строка	2021	2020
Себестоимость от реализации ОН	2120	122 655	296 622
Реализация прочих работ услуг	2120	89	-
Себестоимость продаж застройщика	2120	234 893	-
Итого строка 2120 «Себестоимость продаж»	2120	357 637	296 622

6.3 Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2021	2020
Вознаграждение агента	2210	-	277 470
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	2210	-	26 607
Амортизация собственных основных средств	2210	-	879
Благоустройство офиса продаж	2210	-	542
Госпошлина	2210	-	1 572
Налог на имущество	2210	-	1 985
Расходы на рекламу	2210	23	24 771
Затраты по регистрации ДДУ	2210	-	1 690
Расходы на оформление права собственности	2210	-	2 464
Прочие коммерческие расходы	2210	34	1 428
Расходы на гарантийный ремонт	2210	-	-

Расходы по оформлению документов	2210	-	-
Эксплуатация до заселения	2210	-	-
ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»	2210	57	339 408

6.4 Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2021	2020
Аренда зданий и сооружений	2220	36	33
Аренда машин и оборудования	2220	2	3
Налог на имущество	2220	-127	402
Заработная плата	2220	476	116
Страховые взносы	2220	144	35
Резерв на отпуск (не принимается в налоговом учете)	2220	50	8
Аудиторские услуги	2220	100	100
Бухгалтерские и финансовые услуги	2220	1 084	1 097
Почтово-телеграфные расходы	2220	333	10
Услуги по хранению и оформлению документов	2220	192	1
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	2220	1 685	1 664
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	2220	3 975	3 469

6.5 Расшифровка строки 2320 «Проценты к получению»

Наименование показателя	Строка	2021	2020
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	2320	13 534	23 489
ИТОГО строка 2320 «Проценты к получению»	2320	13 534	23 489

6.7 Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

Наименование показателя	Строка	2021	2020
Штрафы, пени, неустойки	2340	45	-
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	2340	45	-

6.8 Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2021	2020
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	430	336
Штрафы, пени, неустойки (не принимаемые в НУ)	2350	4	3
Расходы на услуги банка	2350	235	35
Штрафы, пени, неустойки	2350	1 345	-
Прочие расходы	2350	127	47
Расходы по проданным ОН	2350	30 967	-
Расходы по экспертизе	2350	664	-
Судебные издержки	2350	388	-
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	2350	34 160	421

В 2021 году получена прибыль в сумме 2 013 тыс. руб.

7. Налог на прибыль

В соответствии с ПБУ №18/02:

Налог на прибыль за 2021 год составил 506 тыс. руб., в том числе:

- Текущий налог на прибыль - 396 тыс. руб.;
- Отложенный налог на прибыль – 110 тыс. руб.

8. Отчет о движении денежных средств Форма №4

Остаток денежных средств Общества на начало и на конец отчетного периода по данным, указанным в строке 1250 бухгалтерского баланса, соответствуют остаткам денежных средств, отраженных по строкам 4450, 4500 «Отчета о движении денежных средств».

НДФЛ отражен в стр.4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников».

9. Информация по забалансовым счетам

Учет земельных участков, списанных в расходы на строительство, ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете 021 «Земельные участки, здания, сооружения, списанные в расходы на строительство».

Объект	31.12.2021
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10710 площадь 15 720кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	223 347
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10711 площадь 14 159кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	173 567
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0000000 110958 площадь 1 674кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	16 869
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10706 площадь 51кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	273
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10709 площадь 51кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	273
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10723 площадь 7 405кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	37 712
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10726 площадь 7 842кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	40 052
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10728 площадь 51кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	273
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 102801 площадь 13 322кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	93 951
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10717 площадь 44кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	310
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10722 площадь 12 253кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	65 597
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10724 площадь 14 223кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	100 305

Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10724 площадь 14 223 кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	100 305
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10725 площадь 10 329 кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	93 656
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10727 площадь 44 кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	360
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10729 площадь 80 кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	725
Земельный участок кадастровый номер 66:41:0205009:10798 площадь 7 400 кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	123 756
ИТОГО	971 025

Учет материалов со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью не более 40 000 рублей, списанных в расходы организации, ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Наименование показателя	2021	2020
Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации	990	507
ИТОГО	990	507

Учет платежей третьих лиц ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете 051 «Платежи третьих лиц».

Наименование показателя	2021	2020
Платежи третьих лиц	59 205	52 426
ИТОГО	59 205	52 426

Учет платежей по Договорам участия в долевом строительстве ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете 076Э «Движение по счету-эскроу».

Наименование показателя	2021	2020
Движение по счету-эскроу	588 140	-
ИТОГО	588 140	-

Учет арендованного офисного помещения ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства».

Наименование показателя	2021	2020
Арендованные основные средства	1 514	-
ИТОГО	1 514	-

Учет обеспечения по договору ипотеки ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете 009.01.2, «Обеспечения обязательств и платежей выданные прочие».

Наименование показателя	2021	2020
Обеспечения обязательств и платежей выданные прочие	49 417	-
ИТОГО	49 417	-

10. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 2021 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирурующих госорганов в адрес Общества не поступало.

11. Условные факты хозяйственной деятельности

Разногласий с налоговыми органами Общество *не имеет*.

Общество *не имеет* выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

В 2021 году в ООО «Специализированный застройщик «ПИК-УРАЛ» чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено, в периоде, предшествующем отчетному чрезвычайных факторов также не выявлено.

Влияние пандемии COVID-19 на экономику ООО «Специализированный застройщик «ПИК-УРАЛ» в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем, есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

12. Планы будущей деятельности.

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Общество не планирует в ближайшем будущем прекращать свою деятельность.

13. Инвентаризация

Проведена инвентаризация на основании Приказа № 3 от 30.12.2021 г. на конец года имущества и финансовых обязательств: расчетов с контрагентами, расчетов по налогам и сборам, расчетов по социальному страхованию и обеспечению, денежных средств на расчетных счетах организации, незавершенного строительства. При проведении инвентаризации излишков и недостач не установлено.

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

14. Судебные разбирательства Общества

За текущий год отсутствовали существенные судебные разбирательства.

14. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

15. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва.

16. Контролируемые сделки

В 2021 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

17. Крупные сделки

18. Операции в иностранной валюте

В 2021 г. операции в иностранной валюте Обществом не осуществлялись.

19. Вознаграждение Основного управленческого персонала за 2021 год

Вознаграждение Основного управленческого персонала за 2021 год:

Генеральный директор – 498 389,85 руб.

20. Раскрытие событий после отчетной даты

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

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

В 2022-23 г.г. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится, так как в связи с введением санкций будут прекращены поставки ряда материалов и оборудования из-за рубежа. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

21. Особенности применения в учете изменений в законодательстве

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

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

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

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»- Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- упрощенный переход.

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

22. Непрерывность деятельности

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

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

-экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

23. Информация о рисках

Страновые и региональные риски

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Свердловской области, поэтому является подверженной:

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

Риски хозяйственной деятельности

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

Риск ликвидности

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

Результат чрезвычайных обстоятельств

В отчетном периоде организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

Пандемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества.

Генеральный директор

11 Марта 2022 г.



Буграцевич Д.В.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 42 лист 4
Генеральный директор
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

 Агаркова Ю.А.