

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ПИК-Урал»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва 2023 год

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПИК-Урал» (ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Урал») (ОГРН 1147610003661), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПИК-Урал» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор аудиторской организации  
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 22006022400

Н.В. Косых

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»

(ООО «МДА»),

ОГРН 1027700000580

115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 12006058285

«27» марта 2023 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				<b>Коды</b>
	Форма по ОКУД			<b>0710001</b>
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"</b>	по ОКПО	<b>33469679</b>	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7610105896</b>	
Вид экономической деятельности	<b>Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.31.12</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>	
Местонахождение (адрес)	<b>125599, Москва г, Ижорская ул, д. № 8, стр. 2, этаж 3 ком. 1</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКВОРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7701266587</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027700000580</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	3 387	3 980	4 984
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 240	5 424	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	7 606	30	1
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>16 232</b>	<b>9 434</b>	<b>4 984</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	5 715 661	5 478 191	3 650 452
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	2 034	179 637	177 208
	Затраты на строительство и проектирование	12108	4 480 557	5 130 111	3 043 008
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	1 233 070	168 443	430 236
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 657	1 108	5 415
3.9	Дебиторская задолженность	1230	55 348	87 951	167 570
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	1231	36	97	44 165

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	1232	19 061	8 949	25 561
	Расчеты по налогам и сборам	1233	2 201	3 330	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1234	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	1235	33 026	32 577	30 357
	Отсрочка по оплате по договорам участия в долевом строительстве	1236	1 002	42 998	67 486
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 142 747	1 012 980	926 812
3.12	Прочие оборотные активы	1260	11	-	11
	Итого по разделу II	1200	6 915 424	6 580 230	4 750 260
	<b>БАЛАНС</b>	1600	6 931 656	6 589 664	4 755 244



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	98 653	11 065	32 671
	Итого по разделу III	1300	98 663	11 075	32 681
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	1 585 346	88 878	-
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 791	115	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	169	1 997 437	2 983 065
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	1 997 437	2 983 065
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	169	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 590 306	2 086 430	2 983 065
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.19	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	4 682 811	4 255 818	1 569 720
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	78 640	101 039	21 898
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	107 243	15 451	107 602
	Расчеты по налогам и сборам	1523	24 514	418	6 023
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1524	56	12	3
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1525	25 498	298 759	236 470
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	1526	4 446 656	3 816 651	1 197 724
	Расчеты с учредителями	1527	205	23 488	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	559 876	236 341	169 778
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 242 687	4 492 160	1 739 498
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 931 656	6 589 664	4 755 244



Руководитель

(подпись)

Буграцевич Дмитрий  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

7

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

		<b>Коды</b>		
		0710002		
		31	12	2022
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"</b>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		33469679		
Вид экономической деятельности	<b>Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе</b>	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	7610105896		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2		
		68.31.12		
		по ОКОПФ / ОКФС		
		12300	16	
		по ОКЕИ		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	1 134 643	384 769
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(994 341)	(357 637)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	140 302	27 132
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	(57)
4.4	Управленческие расходы	2220	(4 150)	(3 975)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	136 152	23 100
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	19 157	13 534
4.5	Проценты к уплате	2330	(8)	-
4.5	Прочие доходы	2340	214	45
4.5	Прочие расходы	2350	(46 028)	(34 160)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	109 487	2 519
4.6	Налог на прибыль	2410	(21 899)	(506)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(24 798)	(396)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 899	(110)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	87 588	2 013



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	87 588	2 013
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Буграцевич Дмитрий  
Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

9

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ" Форма по ОКУД 0710004

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год) 31 12 2022

Вид экономической деятельности Предоставление посреднических услуг при купле-продаже  
нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на  
договорной основе по ОКПО 33469679

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность по ОКВЭД 2 68.31.12

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКФС / ОКФС 12300 16

по ОКЕИ 384

Коды		
0710004		
31	12	2022
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 2020 г.	3100	10	-	-	-	32 671	32 681
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 013	2 013
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 013	2 013
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	-	-	-	-	(23 519)	(23 519)
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	(23 519)	(23 519)

10

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	11 165	11 175
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	87 588	87 588
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	87 588	87 588
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	98 653	98 663



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	32 681	2 013	(23 519)	11 175
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(100)	-	(100)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	32 681	1 913	(23 519)	11 075
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	32 671	2 013	(23 519)	11 165
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(100)	-	(100)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	32 671	1 913	(23 519)	11 065
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-





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

Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"</b>	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	<b>Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе</b>	по ОКПО	0710005		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	ИНН	33469679		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	7610105896		
		по ОКОПФ / ОКФС	68.31.12		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 972 125	2 922 296
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	573 526	22 128
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Инвестиционные взносы	4114	3 378 658	2 882 108
прочие поступления	4119	19 941	18 060
Платежи - всего	4120	(5 292 124)	(2 924 432)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(320 661)	(217 242)
в связи с оплатой труда работников	4122	(681)	(639)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(4 907)
Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и(или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(9 263)	(22 888)
Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4126	(4 541 222)	(2 588 228)
Арендные платежи, роялти, лицензионные платежи, гонорары, комиссионные и иные	4127	(68)	-
Выкуп земельного участка	4128	(373 083)	(41 252)
прочие платежи	4129	(47 146)	(49 276)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 319 999)	(2 136)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-



в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 569 944	132 486
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 569 944	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	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(120 178)	(44 182)
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	(23 284)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(96 894)	(44 182)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 449 766	88 304
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	129 767	86 168
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 012 980	926 812
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 142 747	1 012 980
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Буграцевич Дмитрий  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.



## ПОЯСНЕНИЯ

### к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-УРАЛ» за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-УРАЛ» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

#### **1. Общие сведения о деятельности Общества**

##### **1.1 Полное фирменное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-УРАЛ» (далее по тексту «Общество»)

##### **1.2 Сокращенное наименование:**

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-УРАЛ» далее по тексту «Общество».

##### **1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 125599, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Западное Дегунино, ул Ижорская, д. 8, стр. 2, этаж 3, ком. 1

Адрес для переписки: 125599, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Западное Дегунино, ул Ижорская, д. 8, стр. 2, этаж 3, ком. 1

**Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 05.08.2014 ОГРН 1147610003661.**

**1.4 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:** Отсутствуют.

**1.5 Сведения об учете в налоговом органе:** ИНН 7610105896 КПП 771301001.

**1.6 Сведения об основных видах деятельности:** 68.31.12 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Космонавтов 11», расположенный по строительному адресу: г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием спецсчетов, кредитных и заемных средств.



Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Космонавтов 11», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Трехсекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности с хоз. Кладовыми в подвальном этаже и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже секции 3 и пристр. (№ 3.1 по ПЗУ)	№ RU 66302000-1105-2018 от 08.05.2018	№ 66-41-22-2022 от 30.09.2022
Пятисекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности с хоз. Кладовыми в подвальном этаже и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже секций 4-5 (№ 3.2 по ПЗУ)	№ RU 66302000-1106-2018 от 08.05.2018	№ RU 66302000-1106-2018 от 11.08.2022
Пятисекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности с хоз. Кладовыми в подвальном этаже 2-5 и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже в секциях 1-5 (№ 4.1 по ПЗУ)	№ RU 66302000-1152-2018 от 25.05.2018	-
Трехсекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности и встроенными нежилыми помещениями (офисами) на первых этажах и пристроенным одноэтажным офисным зданием (№ 4.2 по ПЗУ)	№ RU 66302000-2463-2021 от 20.12.2021	-
Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения (№ 2Б по ПЗУ) – 2 этап строительства	№ RU 66302000-2274-2021 от 18.06.2021	-
<b>Всего:</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 43.12.1 Расчистка территории строительной площадки;
- 68.10.12 Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;
- 68.10.21 Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;
- 68.10.22 Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений;
- 68.10.23 Покупка и продажа земельных участков;
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;
- 68.31.22 Предоставление посреднических услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- 68.31.32 Предоставление консультационных услуг при купле продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- 68.31.42 Предоставление консультационных услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;

- 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- 71.12.45 Создание геодезической, нивелирной, гравиметрической сетей.

**1.7 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.**

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

Для ООО:

Буграцевич Дмитрий Валерьевич - Генеральный директор.

Заключен договор на бухгалтерское обслуживание № Д729932/19 от 24.04.2019 с ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК".

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

Общество не имеет филиалов

**1.10 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений

**1.11 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.

**1.12 Сведения об Отчетности:**

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

**1.13 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКВОРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА", 109542, ГОРОД МОСКВА, РЯЗАНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 86/1, СТРОЕНИЕ 3, ЭТ ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМ 18А ОФ 54, ОГРН: 1027700000580, Дата присвоения ОГРН: 02.07.2002, ИНН: 7701266587, КПП: 772101001, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР: Дмитриев Сергей Андреевич.

**1.14 Сведения о чрезвычайных факторах:**

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

**1.15 Информация об Уставном капитале**

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:



Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
2021 г. по настоящее время	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК"	10 000	100

Залог доли Залогодержатель: "Газпромбанк", ИНН 7744001497. По обязательствам ООО «НРК» по договору 77/822-Н/77-2021-25-361 от 15.12.2021

## **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 № 4 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);



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

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

В 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.

**Информация, отраженная в Бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г для сопоставимости данных Бухгалтерского баланса отраженные в прошлых периодах (в тыс. руб.)**

Наименование показателя	На 31.12.2021 г до приведения к сопоставимому виду	На 31.12.2021 г после приведения к сопоставимому виду	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 «Основные средства»	4 105	3 980	(Переход на ФСБУ 6/2020)
стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	140	115	Сформированы временные разницы (Переход на ФСБУ 6/2020)
стр. 1600, 1700 «Баланс»	6 589 789	6 931 656	Переход на ФСБУ 6/2020

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда». Переход на указанные ФСБУ осуществлен перспективно в межотчетный период, вследствие чего входящие данные отчетности, приведенные в таблицах выше, на 01.01.2022 отличаются от данных отчетности за 2021 год.

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

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

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

Переход на ФСБУ 6/2020 произведен 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 использовало право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

В 2020 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.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы», в том числе:	1 588 917	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	
Стр. 1210 «Запасы, в том числе:	433 198	3 650 452	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 «Прочие внеоборотные активы». Авансы выданные на строительство ИДП и техническому заказчику с 2021 г. отражаются по строке 1210 «Запасы», ранее отражались по строке 1230 «Дебиторская задолженность» и в строке 1260 «Прочие оборотные активы»
- Затраты на строительство и проектирование	0	3 043 008	
- Готовая продукция и товары для перепродажи	425 764	430 236	
Стр.1230 «Дебиторская задолженность в том числе:	169 046	167 570	Авансы выданные на строительство ИДП и техническому заказчику с 2021 г. отражаются по строке 1210 «Запасы», ранее отражались по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Авансы по вознаграждению отражаются в строке 1230, ранее отражались в строке 1260 «Прочие оборотные активы»
- Расчеты с поставщиками и подрядчиками	45 641	44 165	
Стр.1260 «Прочие оборотные активы» в том числе:	1 457 097	11	Сумма расходов на создание объекта строительства отражаются с 2021 г. по строке 1210 «Запасы», ранее данные расходы учитывались по строке 1260 «Прочие оборотные активы».
- расходы на создание объектов стр-ва для продажи;	1 457 086	0	
- Расходы будущих периодов	11	11	

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	

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 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 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 или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции 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 займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

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

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

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

### **Прочее**

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

### **3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса**

Используемые сокращения:

- БУ – бухгалтерский учет
- НУ – налоговый учет
- ИДП – инвестиционно-девелоперский проект
- НДС – налог на добавленную стоимость
- МПЗ – материально-производственные запасы
- ДКП – договор купли-продажи
- ПДКП – предварительный договор купли-продажи
- ОНА – отложенные налоговые активы
- ОНО – отложенные налоговые обязательства
- УК – уставный капитал



ПО – программное обеспечение  
ППА – права пользования предметом аренды

**Внеоборотные активы**

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

Объекты учета отсутствуют.

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

<b>Основные средства (строка 1150)</b>	<b>На 31.12.2022</b>	<b>На 31.12.2021</b>	<b>На 31.12.2020</b>
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>3 157</b>	<b>3 759</b>	<b>4 360</b>
первоначальная стоимость	6 014	6 014	6 014
накопленная амортизация	(2 857)	(2 255)	(1 654)
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146</b>
первоначальная стоимость	-	-	256
накопленная амортизация	-	-	(110)
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>55</b>	<b>221</b>	<b>478</b>
первоначальная стоимость	844	844	1 070
накопленная амортизация	(788)	(622)	(593)
<b>ППА, в том числе</b>	<b>174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
первоначальная стоимость	203	-	-
накопленная амортизация	(29)	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 387</b>	<b>3 980</b>	<b>4 984</b>

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА	Т-216/0320 от 05.06. 19	-	Свердловская область. Г. Екатеринбург	66:41:0205901:36	402	463 132,14

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

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	5 240	5 424	-
первоначальная стоимость	5 547	5 547	-
накопленная амортизация	(307)	(123)	(-)
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 240</b>	<b>5 424</b>	<b>-</b>

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

Финансовые вложения в 2022 г. отсутствуют.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Оценочные обязательства и резервы	3 178	5	1
Проценты по займам	4 392	-	-
Арендные обязательства	36	-	-



Прочие расходы	-	25	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>7 606</b>	<b>30</b>	<b>1</b>

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

Прочие внеоборотные активы в 2022 г. отсутствуют.

**Оборотные активы**

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 233 070	168 443	430 236
Незавершенное производство	2 034	179 637	177 208
Затраты на проектирование и строительство	4 480 557	5 130 111	3 043 008
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 715 661</b>	<b>5 478 191</b>	<b>3 650 452</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по ИДП	1 657	1 108	5 415
<b>Итого:</b>	<b>1 657</b>	<b>1 108</b>	<b>5 415</b>

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	36	97	44 165
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде)	19 061	8 949	25 561
Налоги и сборы, (прибыль, имущество, земля)	2 201	3 330	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	1
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, прочие)	33 026	32 577	30 357
Отсрочка по оплате по договорам участия в долевом строительстве	1 002	42 998	67 486
<b>ИТОГО:</b>	<b>55 348</b>	<b>87 951</b>	<b>167 570</b>

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

Финансовые вложения в 2022 г. отсутствуют.

**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	1 142 747	1 012 980	926 812
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 142 747</b>	<b>1 012 980</b>	<b>926 812</b>

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020



Право использования программы для ЭВМ	11	-	11
ИТОГО:	11	-	11

### Капитал

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	10	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	98 653	11 065	32 671
Нераспределенная прибыль прошлых лет	11 065	9 152	478
Нераспределенная прибыль отчетного периода	87 588	1 913	32 193
Дивиденды по Решению участника, всего	-	(-)	(23 519)
<b>Итого сумма Чистых активов</b>	<b>98 663</b>	<b>11 075</b>	<b>32 681</b>

#### 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
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК"	10	10	-
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	-	-	-
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ - РЕГИОН"	-	-	10
ИТОГО:	10	10	10

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

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

Добавочный капитал в 2022 не создавался.

**Долгосрчные обязательства**

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрчные банковские кредиты	1 247 970	44 182	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	21 958	1	-
Долгосрчные займы	313 384	44 122	-
Проценты по долгосрочным займам	2 034	573	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 585 346</b>	<b>88 878</b>	<b>-</b>

Кредитные средства по кредитному Договору № 129/21-Р от 21.09.2021 с Филиал Банка ГПБ (АО) в г. Екатеринбурге предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Космонавтов 11» по адресу: г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 11.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Проценты по займам	4 754	115	-
Основные средства	35	-	-
Проценты по аренде	2	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 791</b>	<b>115</b>	<b>-</b>

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	-	1 997 437	2 983 065
Расчеты по аренде (счет 76.07)	169	-	-



<b>ИТОГО:</b>	<b>169</b>	<b>1 997 437</b>	<b>2 983 065</b>
---------------	------------	------------------	------------------

### Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства в 2022 г. отсутствуют.

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуг)	78 640	101 039	21 898
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры)	107 243	15 451	107 602
Налоги и сборы	24 514	418	6 023
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	56	12	3
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям)	25 498	298 759	236 470
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	4 446 656	3 816 651	1 197 724
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	205	23 488	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 682 811</b>	<b>4 255 818</b>	<b>1 569 720</b>

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.

Резерв на оплату отпусков	34	25	4
Резерв по плановым расходам ИДП	-		
Резерв на гарантийный ремонт (10%)	543 986	236 317	169 774
Резерв по судебным расходам	15 856	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>559 876</b>	<b>236 341</b>	<b>169 778</b>

#### 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

##### 4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в тыс. руб.)

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- 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	1 103 629	97,27	310 062	80,58
Доходы от реализации нежилых помещений	17 267	1,52	57 446	14,93
Доходы от реализации кладовых помещений	7 111	0,63	10 267	2,67
Реализация прочих работ и услуг	6 636	0,58	6 286	1,63
Реализация по ДКП – Объекты инфраструктуры	-	-	708	0,18
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 134 643</b>	<b>100</b>	<b>384 769</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год



Себестоимость жилых помещений	239 622	83 349
Себестоимость нежилых помещений	3 984	25 321
Себестоимость кладовых помещений	9 803	13 483
Себестоимость прочих работ и услуг	238	89
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	740 694	234 893
Себестоимость объектов инфраструктуры	-	503
<b>ИТОГО:</b>	<b>994 341</b>	<b>357 637</b>

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

Коммерческие расходы	2022 год	2021 год
Расходы на рекламу	-	23
Прочие расходы	-	34
<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>57</b>

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	99	38
Аудиторские услуги	100	100
Бухгалтерские и финансовые услуги	1 095	1 084
Расходы на оплату труда	517	476
Резерв на оплату отпусков	59	50
Страхование от несчастных случаев	1	1

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Страховые взносы	155	143
Налоги (земельный, на имущество)	193	(127)
Почтово-телеграфные расходы	59	333
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	1 672	1 684
Услуги по оформлению и хранению документов	200	192
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 150</b>	<b>3 975</b>

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>19 157</b>	<b>13 534</b>
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	19 157	13 534
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(8)</b>	<b>(-)</b>
Проценты по аренде	(8)	-
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>214</b>	<b>45</b>
Судебные расходы	45	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	161	-
Корректировка аренды	8	-
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	-	45
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(46 028)</b>	<b>(34 160)</b>
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)	15 856	-
Расходы на услуги банков	447	665
Штрафы, пени, неустойки к уплате	1	1 345
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских) (не принимается к НУ)	1	-



Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Судебные издержки, расходы на экспертизу, связанные с деятельностью застройщика	6 963	1 052
Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	6	4
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	22 412	30 967
Списание НДС	2	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	340	127
<b>ИТОГО:</b>	<b>(26 665)</b>	<b>(20 581)</b>

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	109 487	21 897	
оценочные обязательства и резервы	15 865	2 172	ОНА
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	(1 235)	(247)	ОНА/ОНО
Прочие расходы	(125)	(25)	ОНА
основные средства	(225)	(45)	ОНО
Арендные обязательства	180	36	ОНА
Проценты по арендным обязательствам	(10)	(2)	ОНО
Постоянный налоговый расход	10	2	ПНА
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>	<b>(24 798)</b>		

Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	2 899		
--	-------	--	--

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

## 5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

### 5.1. Операции в иностранной валюте

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

### 5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществлял 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 Буграцевич Дмитрий Валерьевич.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала);	221 тыс. руб.

### 5.4. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2022 г.

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



№ 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"	Юридическое лицо, которое владеет 100 % доли данного юридического лица	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
3	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
4	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК ТЕХНОЛОГИИ"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
5	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
6	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
7	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Комфорт"	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
8	Буграцевич Дмитрий Валерьевич	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, лицо является генеральным директором	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

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».

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

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

№ 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.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ" (с поставщиками и подрядчиками по ИДП; с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	89 717	39 555	-	-	безналичные/ краткосрочная
2.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК" (полученные займы)	96 894	367 618	-	315 418	безналичные/ краткосрочная
2.	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" (с комитентом (принципалом, доверителем; с покупателями и заказчиками за работы, услуги; с покупателями на поставку внеоборотных активов; с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	113 160	134 030	17 235	31 760	безналичные/ краткосрочная



3.	<i>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК ТЕХНОЛОГИИ» (с поставщиками прочие)</i>	1 485	1 620	-	405	безналичные/краткосрочная
4.	<i>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" (по договорам цессии; с поставщиками и подрядчиками по ИДП)</i>	413 848	144 160	13 138	25 970	безналичные/краткосрочная
5.	<i>Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Комфорт" (с покупателями по аренде; с поставщиками и подрядчиками по ИДП)</i>	3 458	4 323	-	137	безналичные/краткосрочная
6.	<i>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН"</i>	12 012 492	11 851 488	2 125 764	23 260	безналичные/краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году, либо по причине их незначительности.

#### 5.6. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2022 г.	2021 г.
Начислено	-	23 488
Выплачено	23 284	-

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

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

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г

<p>поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон (выданные):</p> <p>- Договор ипотеки №129/21/ДИ-0 от 15.12.2021 г. в Ф-л Банка ГПБ (АО) в г. Екатеринбурге. Срок окончания 31.03.2026 г.</p>	49 417	49 417	-
---	--------	--------	---

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

#### **5.8. Судебные разбирательства Общества.**

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода, на рассмотрении находятся судебные дела на общую сумму 15 856 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### **5.9. Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Екатеринбург.

#### **5.10. Контролируемые сделки**

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

#### **5.11. Государственная помощь**

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

#### **5.12. Инвентаризация имущества и обязательств**

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

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

#### **5.13. Система внутреннего контроля**



Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

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

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

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

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-УРАЛ» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

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;

-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. Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### Рыночный риск:

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

#### Инфляционный риск:

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

#### Кредитный риск:

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

#### Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных



финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

#### **5.17. Исправление ошибок**

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

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### **5.19. Информация об экологической деятельности**

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

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

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

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

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

Генеральный директор  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-УРАЛ»



Д.В. Буграевич

«27» февраля 2023 года

Прошито и пронумеровано, скреплено печатью.

48 (сорок восемь) лист(ов)

Генеральный директор  
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

