



ООО

**«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»**

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

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «МПЖБ-18»»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МПЖБ-18» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МПЖБ-18» по состоянию на «31» декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на раздел 5.15. «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., в котором указано, что размер чистых активов ниже величины уставного капитала на 664 915 тыс. руб. Как отмечается в разделе 5.15. «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.15., указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

## **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности «22» марта 2022 г.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в

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

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

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

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

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате



ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;


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

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

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

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

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

  
Лукашик Петр Степанович - лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Общества с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг» (ОПНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007662), руководитель аудита (ОПНЗ 22006129746)

«30» марта 2023 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МПЖБ-18»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 20.02.2019 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1197746131076

Местонахождение: 107143, г. Москва, ВН.ТЕР.Г.МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МЕТРОГОРОДОК, УЛ НИКОЛАЯ ХИМУШИНА Д.2/7 СТР.21

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МПЖБ-18"</b>	по ОКПО	<b>36227771</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>9718130027</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>107143, г. Москва, ВН.ТЕР.Г.МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МЕТРОГОРОДОК, УЛ НИКОЛАЯ ХИМУШИНА Д.2/7 СТР.21</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	3 171 188	3 684 188	4 584 343
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	3 171 188	3 684 188	4 584 343
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	10 237	11 028	10 056
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 181 425	3 695 216	4 594 399
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	8 524 192	689 231	104 955
	в том числе:				
	Материалы	12101	120 351	100 416	49 331
	Товары	12102	363	1 498	467
	Готовая продукция	12103	61 902	94 265	51 439
	Основное производство	12104	29 833	24 319	3 718
	Незавершенное производство	12105	8 311 743	468 733	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	5 618 380	406 565	130 583
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	138 588	56 210	4 913
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	22 659	7 366	102 714
	Расчеты по налогам и сборам	12303	15 588	511	16 794
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1 327	-	903
	Расчеты с прочими дебиторами	12305	-	-	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	5 440 218	342 477	5 259
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	124 309	110 090	283 834
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	22	52
	Расчетные счета	12502	139	110 067	283 781
	Депозит	12503	124 170	-	-
3.12	Прочие оборотные активы	1260	348	529	612
	Итого по разделу II	1200	14 267 229	1 206 415	519 984
	<b>БАЛАНС</b>	1600	17 448 653	4 901 631	5 114 383



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	5 062 123	5 062 123	5 062 123
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	30 347	30 347	30 347
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(695 263)	(453 271)	(124 328)
	Итого по разделу III	1300	4 397 208	4 639 200	4 968 142
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	10 961 859	-	-
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 342	377	594
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10 963 201	377	594
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.19	Заемные средства	1510	635 523	70 489	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	1 429 401	162 994	124 243
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	101 730	21 435	21 727
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	117 990	65 418	37 410
	Расчеты по налогам и сборам	15203	34 347	50 013	39 961
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	15 401	9 911	8 024
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	20 625	16 068	16 602
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	7	20	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	1 139 302	128	518
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	23 321	28 572	21 404
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 088 244	262 055	145 647
	<b>БАЛАНС</b>	1700	17 448 653	4 901 631	5 114 383



Руководитель

Жванский Петр  
Станиславович  
(расшифровка подписи)



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

Коды		
0710002		
31	12	2022
36227771		
9718130027		
71.12.2		
12300	16	
384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МПЖБ-18"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	1 659 470	2 052 097
4.2	Себестоимость продаж	2120	(1 698 900)	(2 011 820)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(39 430)	40 277
4.3	Коммерческие расходы	2210	(111 794)	(100 365)
4.4	Управленческие расходы	2220	(89 396)	(118 068)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(240 620)	(178 156)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	2 085	7 272
4.5	Проценты к уплате	2330	(11 814)	(489)
4.5	Прочие доходы	2340	14 939	386 980
4.5	Прочие расходы	2350	(19 117)	(523 156)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(254 527)	(307 549)
	Налог на прибыль	2410	12 541	(16 891)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	14 298	(18 081)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 757)	1 189
	Прочее	2460	-	(4 503)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(241 986)	(328 943)

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	(241 986)	(328 943)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Жванский Петр  
Станиславович  
(расшифровка подписи)

1 марта 2023 г.

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

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
по ОКПО  
ИНН  
по ОКВЭД 2  
по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МПЖБ-18"  
идентификационный номер налогоплательщика  
вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2022
36227771		
9718130027		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	5 062 123	-	30 347	-	(124 328)	4 968 142
<u>За 2021 г.</u>							
увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

11



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
меньшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(328 943)	(328 943)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(324 441)	(324 441)
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	-	-
изменение в учетной политике	3228	-	-	-	-	(4 502)	(4 502)
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	5 062 123	-	30 347	-	(453 271)	4 639 199
<u>За 2022 г.</u>							
увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
меньшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	241 992	241 992
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	241 992	241 992
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	5 062 123	-	30 347	-	(695 263)	4 397 207

## 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	4 968 143	(324 441)	-	4 643 702
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(4 502)	-	(4 502)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	4 968 143	(328 943)	-	4 639 200
том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(124 328)	(324 441)	-	(448 769)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(4 502)	-	(4 502)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(124 328)	(328 943)	-	(453 271)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	4 397 208	4 639 200	4 968 142



Руководитель (подпись)

**Жванский Петр  
Станиславович**  
(расшифровка подписи)

1 марта 2023 г.

hу



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "МПЖБ-18"</b>	ИНН	36227771		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9718130027		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 738 417	2 196 738
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 016 923	2 079 266
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	17 933
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 721 494	99 539
Платежи - всего	4120	(9 553 752)	(2 095 650)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 249 193)	(1 470 116)
в связи с оплатой труда работников	4122	(402 767)	(483 512)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(6 996)
НДС	4125	(106 996)	(22 705)
Платежи по налогу на имущество	4126	(67 148)	(74 452)
Налог на прибыль	4127	(750)	-
Налог на транспорт	4128	(22)	-
прочие платежи	4129	(1 726 876)	(37 869)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 815 335)	101 088
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	45 221	942
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	45 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	221	942
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(45 000)	(345 721)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(5 721)
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	(45 000)	(340 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	11 304 879	70 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 304 879	70 000
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	(5 475 546)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 475 546)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 829 333	70 000
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	14 219	(173 691)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	110 090	283 834
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	124 309	110 143
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Жванский Петр  
Станиславович  
(расшифровка подписи)

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ**  
**ЗАСТРОЙЩИК «МПЖБ-18» за 2022 год**

Бухгалтерская отчетность ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЗАСТРОЙЩИКА «МПЖБ-18» 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 «МПЖБ-18» (далее по тексту «Общество»)

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО СЗ «МПЖБ-18» далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 107143, г. Москва, ВН.ТЕР.Г.МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МЕТРОГОРОДОК, УЛ НИКОЛАЯ ХИМУШИНА Д.2/7 СТР.21

Адрес для переписки: 107143, г. Москва, ВН.ТЕР.Г.МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МЕТРОГОРОДОК, УЛ НИКОЛАЯ ХИМУШИНА Д.2/7 СТР.21

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ**

Дата регистрации 20.02.2019 ОГРН 1197746131076

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

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе:**

Общество состоит на учете в ИФНС России № 18 по г. Москве

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 9718130027

Код причины постановки на учет (КПП) 771801001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности:**

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу г. Москва, ул. Николая Химушина, д. 2/7, стр.21.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Открытый парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, Николая Химушина, вл.2/7



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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс Жилой комплекс «Открытый парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, Николая Химушина, вл.2/7, строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Николая Химушина, вл. 2/7	77-157000-020034-2022 от 14.02.2022	нет

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

23.61 Производство изделий из бетона для использования в строительстве

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 360 человек.**

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

Жванский Петр Станиславович - Генеральный директор.

Договор на оказание бухгалтерских услуг № Д1522061/22 от 14.06.2022 с ПИК СЗ ПАО

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

Общество не имеет филиалов

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений

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

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется в 1С: Предприятие 8.3, Конфигурация «Управление производственным предприятием» с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**1.13 Сведения об Отчетности:**

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

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

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

ОГРН 1027739541664

ИНН 7714176877, КПП 772201001

### 1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

### 1.16 Информация об Уставном капитале

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 15.03.2022 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	5 062 123 376	100%

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется в 1С: Предприятие 8.3, Конфигурация «Управление производственным предприятием» 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 Общества по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 336 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 его деятельности и движение денежных средств.

В бухгалтерской отчетности изменения учетной политики в связи с введением новых стандартов отражаются следующим образом:

- переход на ФСБУ 6/2020 отражается без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок, произведенных согласно п.п. 49 и 50 ФСБУ 6/2020, одновременно на конец периода, предшествующего отчетному.

- переход на ФСБУ 25/2018 Общество, как арендатор признает по каждому договору аренды на конец 2021г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

**Информация по изменению показателей на 31.12.2021г. в связи с изменением учетной политики:  
(в тыс.руб.)**

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2022г.	Комментарии произведенных корректировок
-------------------------	---	---	---



Стр. 1150 "Основные средства"	3 688 690	3 684 188	Показатель уменьшен на 4 502 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания
Стр.1100 Итого по разделу I	3 699 718	3 695 216	
Стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	(448 769)	(453 271)	Показатель уменьшен на 4 502 тыс. руб. в связи со списанием объектов основных средств, не соответствующих условиям признания.
Стр. 1300 Итого по разделу III	4 643 702	4 639 200	
Стр. 1600, 1700	4 906 133	4 901 631	Переход на ФСБУ 25/2018, 6/2020

В течение 2022 года изменения в Учетную политику не вносились.

### Основные положения

#### Учет Основных средств

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

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

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

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства»



признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

### Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 43, 37 и 19.37

В составе незавершенного производства учитываются:

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



## Учет ИДП

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

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона,



очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

### Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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



- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпуса 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 и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

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



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

#### Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

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

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

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

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

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

В соответствии с ПБУ\_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.



## Прочее

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

### 3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

#### Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>2 048 312</b>	<b>2 333 427</b>	<b>2 877 436</b>
первоначальная стоимость	2 319 359	2 548 714	3 033 037
накопленная амортизация	(271 047)	(215 287)	(155 601)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>625 914</b>	<b>748 521</b>	<b>797 295</b>
первоначальная стоимость	783 049	868 713	868 713
накопленная амортизация	(157 135)	(120 192)	(71 418)
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе</b>	<b>489 140</b>	<b>590 337</b>	<b>894 789</b>

первоначальная стоимость	915 756	922 603	1 196 471
накопленная амортизация	(426 616)	(332 266)	(301 682)
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	<b>714</b>	<b>1 461</b>	<b>2 321</b>
первоначальная стоимость	3 405	3 117	2 975
накопленная амортизация	(2 691)	(1 656)	(654)
<b>Транспортные средства, в то числе:</b>	<b>5 076</b>	<b>5 874</b>	<b>7 759</b>
первоначальная стоимость	7 702	7 702	8 962
накопленная амортизация	(2 626)	(1 828)	(1 203)
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>627</b>	<b>2 952</b>	<b>2 917</b>
первоначальная стоимость	4 877	4 876	2 945
накопленная амортизация	(4 250)	(1 924)	(28)
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	<b>1 405</b>	<b>1 616</b>	<b>1 826</b>
первоначальная стоимость	2 125	2 125	2 125
накопленная амортизация	(720)	(509)	(299)
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 171 188</b>	<b>3 684 188</b>	<b>4 584 343</b>

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Договор № М-03-054135 от 29.05.2019	23.05.2068	г. Москва, ул. Николая Химушина, вл. 2/7	77:03:0002006:7	181 414 кв. м	1 399 805

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



**3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)**  
Данные 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
Готовая продукция	2	2	1
Косвенные производственные расходы	16	-	
Незавершенное производство	387	29	(2)
Основные средства	154	278	112
Оценочные обязательства и резервы	4 673	5 714	4 942
Резервы сомнительных долгов	5 005	5 005	5 003
<b>ИТОГО:</b>	<b>10 237</b>	<b>11 028</b>	<b>10 056</b>

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

**Оборотные активы**

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Материалы	120 351	100 416	49 331
Товары	363	1 498	467
Готовая продукция	61 902	94 265	51 439
Основное производство	29 833	24 319	3 718
Незавершенное производство, в том числе:	8 311 743	468 733	-

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Материалы	120 351	100 416	49 331
Товары	363	1 498	467
Готовая продукция	61 902	94 265	51 439
Основное производство	29 833	24 319	3 718
Незавершенное производство, в том числе:	8 311 743	468 733	-
-Затраты на проектирование и строительство	3 536 909	468 733	-
-НДС по затратам на проектирование и строительство	102 932	-	-
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 671 902	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>8 524 192</b>	<b>689 231</b>	<b>104 955</b>

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

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	145 829	64 914	4 927
НДС по авансам и предоплатам выданным	(7 241)	(8 705)	(14)
Расчеты с покупателями и заказчиками	22 683	7 390	102 727
Резерв по сомнительным долгам	(24)	(24)	(13)
Налоги и сборы	15 588	511	16 794
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1 327	-	903
Расчеты с подотчетными лицами	-	2	-



Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 440 218	342 467	5 259
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 618 380</b>	<b>406 565</b>	<b>130 583</b>

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	24	13	13
Признание	-	11	-
Погашение	-	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец	24	24	13

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

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы	-	-	-
Права требования	25 000	25 000	25 000
Ценные бумаги	-	-	-
Иные финансовые вложения	-	-	-
Резервы под обесценение фин. вложениям	(25 000)	(25 000)	(25 000)
<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	25 000	25 000	-
Признание	-	-	25 000
Погашение	-	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец периода	25 000	25 000	25 000

**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	139	110 067	283 781
Депозит	124 170	-	-
Касса	-	22	52
<b>ИТОГО:</b>	<b>124 309</b>	<b>110 090</b>	<b>283 834</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	348	529	612
<b>ИТОГО:</b>	<b>348</b>	<b>529</b>	<b>612</b>

**Капитал**

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	5 062 123	5 062 123	5 062 123



Переоценка внеоборотных активов	30 347	30 347	30 347
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(695 263)	(453 271)	(124 328)
Итого сумма Чистых активов	4 397 208	4 639 200	4 968 142

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	5 062 123	5 062 123	5 062 123
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 062 123</b>	<b>5 062 123</b>	<b>5 062 123</b>

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

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

Добавочный капитал	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Добавочный капитал	30 347	30 347	30 347
<b>ИТОГО:</b>	<b>30 347</b>	<b>30 347</b>	<b>30 347</b>

На субсчете 83.01.1 «Прирост стоимости основных средств» к счету 83 «Добавочный капитал» отражены суммы НДС в размере 30 347 руб. по движимому и недвижимому имуществу, полученному от АО «МОСПРОМЖЕЛЕЗОБЕТОН» в качестве вклада в уставный капитал Общества.

**Долгосрочные обязательства**

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	10 961 859	-	-

<b>ИТОГО:</b>	<b>10 961 859</b>	-	-
---------------	-------------------	---	---

Кредитные средства по кредитному договору № 0386/22 от 10.06.2022 г. с Банк ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Открытый парк» по адресу: г. Москва, ул. Николая Химушина, вл.2/7.

**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
Готовая продукция	1 086	85	133
Незавершенное производство	73	26	7
Основные средства	183	266	454
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 342</b>	<b>377</b>	<b>594</b>

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

**Краткосрочные обязательства**

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	118 666	70 000	-
Проценты по краткосрочным займам	7 359	489	-
Проценты по долгосрочным займам	509 497	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>635 523</b>	<b>70 489</b>	<b>-</b>

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



Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	121 479	21 435	21 727
НДС по оплатам и авансам	(19 748)	(13 084)	(7 559)
Расчеты с покупателями и заказчиками	117 990	65 418	37 410
Расчеты по налогам и сборам	34 347	50 013	39 961
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15 401	9 911	8 024
Расчеты с персоналом по оплате труда	20 625	16 068	16 602
Расчеты с подотчетными лицами	7	20	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 139 302	128	518
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 429 401</b>	<b>162 994</b>	<b>124 242</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	23 321	28 572	21 404
<b>ИТОГО:</b>	<b>23 321</b>	<b>28 572</b>	<b>21 404</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 нежилых зданий;
- реализация произведенной продукции

Выручка	2022 год	2021 год
Производство изделий из бетона для использования в строительстве	1 632 237	2 028 498

Реализация услуг по аренде	27 233	23 599
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 659 470</b>	<b>2 052 097</b>

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость прочих работ и услуг	(1 698 900)	(2 011 820)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(1 698 900)</b>	<b>(2 011 820)</b>

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

Коммерческие расходы	2022 год	2021 год
Производство изделий из бетона для использования в строительстве	(109 788)	(99 039)
Реализация услуг по аренде	(2 006)	(1 326)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(111 794)</b>	<b>(100 365)</b>

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Амортизация прочих основных средств	9 343	12 860
Аренда земельных участков	2 643	729
Материалы для обслуживания оргтехники (картриджи, тонеры и т.п.)	1 919	963
Налог на имущество	14 659	16 422
Бухгалтерские и финансовые услуги	2 463	-



Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Основная зарплата административно хозяйственного персонала	40 706	60 373
Страховые взносы	7 801	12 622
Обновление, техническая поддержка программного обеспечения и баз данных	1 871	1 268
Прочие	7 991	13 011
<b>Итого</b>	<b>(89 396)</b>	<b>(118 068)</b>

**Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:**

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	3 868	2 649
Себестоимость проданных товаров	1 697 763	2 011 820
Расходы на оплату труда	48 538	86 231
Отчисления на социальные	9 970	20 038
Амортизация	18 402	40 550
Прочие расходы	121 549	68 965
<b>Итого затраты по обычным видам деятельности</b>	<b>1 900 090</b>	<b>2 230 253</b>

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	2 085	7 272
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	1 864	4 806
Проценты по договорам займа	221	2 466
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(11 814)</b>	<b>(489)</b>
Проценты к уплате по операционным кредитам	(3 567)	(489)

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к уплате по займам	(8 247)	(489)
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>14 939</b>	<b>386 980</b>
Реализация основных средств и нематериальных активов	3 380	942
Реализация прочего имущества	6 163	27 247
Реализация права требования как оказания финансовых услуг	-	342 467
Прочие	5 396	16 324
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(19 117)</b>	<b>(523 156)</b>
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	(5 124)	(484)
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	-	(255)
Расходы, связанные с выбытием ОС	(4 517)	(13 667)
Расходы, связанные с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	-	(342 467)
Расходы на услуги банков	(4 906)	(2 158)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(405)	(7)
Прибыль и убыток прошлых лет	(2 945)	(107)
Прочие расходы	(1 220)	(164 012)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(13 907)</b>	<b>(129 393)</b>

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

### 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 Жванский Петр Станиславович

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	4 320 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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

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

Бенефициарным владельцем является лицо, 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.

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					



	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» доля участия 100%				5 062 123	безналичные/ долгосрочная
2.1	полученные займы	161 225	287 251	-	126 026	безналичные/ долгосрочная
	прочие, перевод долга	5 439 964	-	5 439 964	-	безналичные/ долгосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	411 621	517 641	-	106 020	безналичные/ краткосрочная
3	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
	ПАО «ПИК СЗ»					
3.1	С прочими дебиторами и кредиторами	79 497	79 497	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	13 118	15 302	-	2 184	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие		2 955	-	2 955	безналичные/ краткосрочная
4	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
	нет					
5	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьими долями/акциями Общество не владеет напрямую)					
	ООО «ПИК-УК» по вознаграждению за услуги	12 856	18 059	-	5 203	безналичные/ краткосрочная
5.1	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	5 269 136	597 234	4 671 902	-	безналичные/ краткосрочная



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

#### **5.5. Дивиденды (тыс. руб.)**

<b>Наименование</b>	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

#### **5.6. Планы будущей деятельности**

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

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Открытый парк» по адресу: г. Москва, ул. Николая Химушина, вл. 2/7 на земельных участках, арендуемых у Департамента городского имущества города Москвы :

- Земельный участок , кадастровый номер 77:05:0005006:4947
- Земельный участок , кадастровый номер 77:05:0005006:4948

Дата начала строительства: февраль 2022

Дата окончания строительства: август 2029 г

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

Общество не получало от третьих лиц и не предоставляло третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога, поручительства.

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

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

Судебные разбирательства отсутствуют. 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. Москва

#### **5.10. Контролируемые сделки**

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



### **5.11. Государственная помощь**

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

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

По состоянию на 31.12.2022г. проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1-ИН от 19.12.2022 г. Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

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

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий.

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

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП), подтвержденная сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.



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

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

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

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

Годовая бухгалтерская отчетность ООО СЗ «МПЖБ-18» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 241 986 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. размер чистых активов ниже величины уставного капитала на 664 915 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, общая сумма активов превышает обязательства Общества на 4 397 208 тыс. руб.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Открытый парк» по адресу: г. Москва, ул. Николая Химушина, вл. 2/7. Продолжительность застройки комплекса – 7 (семь) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2024 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Получение убытка ожидается также в 2023 году. В 2024 году в связи со сдачей и вводом в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, будет незначительно усугублять финансовое положение Общества, 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 2023-2024 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

-экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 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.

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

### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### **Рыночный риск:**

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

#### **Инфляционный риск:**

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

#### **Кредитный риск:**

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

#### **Риск ликвидности:**

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



### **5.17. Исправление ошибок**

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

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

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

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

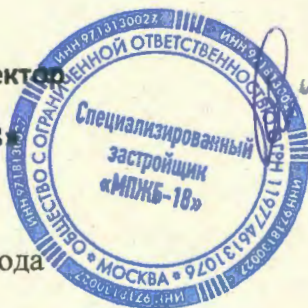
Деятельность Общества в 2022 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

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

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

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

Генеральный директор  
ООО СЗ «МПЖБ-18»



Жванский П.С.

«01» марта 2023 года

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



  
Агаркова Ю.А.