



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику
ООО «Специализированный
застройщик «ПИК-ТУРА»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 14 «Информация о непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., в котором указано, что Общество имеет отрицательные чистые активы за последние три года, эти условия наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 14, 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.

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление

отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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


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

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

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




Агаркова Юлия Анатольевна, ОРНЗ 21206005918
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»


Парфенова Наталия Анатольевна, ОРНЗ 21706057798
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«24» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «Специализированный застройщик «ПИК-ТУРА»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 31.01.2018г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187232002737

Местонахождение: 625001, Тюменская область, г. Тюмень, улица Комбинатская, дом 60, строение 22, этаж/помещ 2/3

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

Местонахождение: 111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7

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

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

Форма по ОКУД	Коды		
	0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-ТУРА"	по ОКПО		
	24853167		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		
	7203441557		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по		
	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		
	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		
	384		

Местонахождение (адрес)
625001, Тюменская обл, Тюмень г, Комбинатская ул, д. № 60, стр. 22, кв. Этаж/Помещ 2/3

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО «АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.2	Основные средства	1150	10 590	136 553	10 229
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	48 042	7 819	5 031
	в том числе:				
		11804	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	58 632	144 372	15 261
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.3	Запасы	1210	3 584 708	3 284 779	1 783 512
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	357 874	179 342	80 776
	Затраты на строительство и проектирование	12108	3 140 160	3 105 447	1 702 735
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	86 674	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	25 797	26 781	600
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	1	157	156
	НДС по приобретенным услугам	12203	1 375	441	169
	НДС по ОИДП	12204	5 982	-	-
	НДС при строительстве основных средств	12206	18 439	26 183	-
6.4	Дебиторская задолженность	1230	112 786	105 805	195 488
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	9	1	43
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	50 000	12	5
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	21	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	37 333	13 699	9 252
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	950	92 091	186 187
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	12312	24 494	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
6.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	486 898	291 906	66 375
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	486 898	291 906	66 375
6.6	Прочие оборотные активы	1260	95	12	405
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12602	84	-	-
	Расходы будущих периодов	12603	11	12	405
	Итого по разделу II	1200	4 210 284	3 709 283	2 046 390
	БАЛАНС	1600	4 268 916	3 853 655	2 061 651

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	в том числе:				
	Прочий капитал		1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(192 693)	(31 280)	(20 130)
	Итого по разделу III	1300	(191 693)	(30 280)	(19 130)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.7	Заемные средства	1410	91 436	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14102	90 214	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	1 222	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
6.8	Прочие обязательства	1450	2 898 309	2 090 232	1 821 043
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	2 898 309	2 090 232	1 785 256
	Итого по разделу IV	1400	2 989 751	2 090 232	1 821 043
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.9	Заемные средства	1510	219 977	203 756	187 535
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	174 420	174 420	174 420
	Проценты по краткосрочным займам	15104	45 557	29 336	13 115
6.10	Кредиторская задолженность	1520	1 186 391	1 589 927	72 194
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	85 860	41 475	50 371
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	3 647	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	187	163	159
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	26	28	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	224 394	14 656	21 662
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	868 255	1 529 583	-
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15213	4 022	4 022	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8	Оценочные обязательства	1540	64 489	19	8
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	77	19	8
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	64 413	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 470 858	1 793 702	259 737
	БАЛАНС	1700	4 268 916	3 853 655	2 061 651

Руководитель

Виноградов Владимир
Игоревич

(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2021 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

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

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2021
24853167		
7203441557		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
6.1	Выручка	2110	92 998	104
6.1	Себестоимость продаж	2120	(156 471)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(63 473)	104
6.1	Коммерческие расходы	2210	-	-
6.1	Управленческие расходы	2220	(22 987)	(5 311)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(86 460)	(5 207)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.1	Проценты к получению	2320	6 000	7 747
6.1	Проценты к уплате	2330	(17 443)	(16 221)
	Прочие доходы	2340	-	-
6.1	Прочие расходы	2350	(103 727)	(258)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	(99 636)	-
	Расходы на услуги банков	23505	(252)	(195)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(464)	-
	Прочие внереализационные расходы	23507	(3 374)	(10)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(201 630)	(13 939)
	Налог на прибыль	2410	40 217	2 788
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	40 217	2 788
	Прочее	2460	-	1
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(161 413)	(11 150)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(161 413)	(11 150)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Виноградов Владимир
Игоревич

(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

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

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

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

Коды		
0710004		
31	12	2021
24853167		
7203441557		
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 2019 г.	3100	1 000	-	-	-	(20 130)	(19 130)
<u>За 2020 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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(11 150)	(11 150)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(11 150)	(11 150)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	1 000	-	-	-	(31 280)	(30 280)
<u>За 2021 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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(161 413)	(161 413)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(161 413)	(161 413)
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 2021 г.	3300	1 000	-	-	-	(192 693)	(191 693)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(191 693)	(30 280)	(19 130)



Руководитель

(подпись)

**Виноградов Владимир
Игоревич**

(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

41

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-ТУРА" 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)	Коды 0710005		
	по ОКПО	31	12	2021
	ИНН	24853167		
	по ОКВЭД 2	7203441557		
	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
	по ОКЕИ	12300	16	
		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 937 453	2 088 785
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 927 971	2 080 404
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	54
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	-	-
прочие поступления	4119	9 482	8 327
Платежи - всего	4120	(1 832 783)	(1 863 254)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(132 015)	(345 859)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 446)	(281)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(3 852)	-
прочие налоги	4126	-	(645)
вознаграждение по договорам выполнения функций технического заказчика	4127	(111 712)	(68 039)
финансирование расходов технического заказчика	4128	(1 543 760)	(1 394 390)
прочие платежи	4129	(39 998)	(54 040)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	104 670	225 531
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	108	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	108	-
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	108	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	90 214	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	90 214	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	90 214	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	194 992	225 531
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	291 906	66 375
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	486 898	291 906
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Виноградов Владимир
Игоревич

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.



Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «ПИК-Тура»
ул. Комбинатская, д. 60, стр. 22
эт. 2, пом. 3, г. Тюмень
Тюменская обл., 625001

ОКПО 24853167 ОГРН 1187232002737
ИНН 7203441557 КПП 720301001

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2021 год

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура» за период с 1 января по 31 декабря 2021 г подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности. В первую очередь:

1. Федеральный закон № 129-ФЗ от 21.11.96 г. от 21.11.1996 г.
2. ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказ Минфина России № 43Н от 06.07.99 г.
3. ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», Приказ Минфина России № 44Н от 09.06.2001 г.
4. ПБУ 6/01 «Учет основных средств» Приказ Минфина России № 26Н от 30.03.2001 г.
5. ПБУ 7/98 «События после отчетной даты» Приказ Минфина России № 56Н от 25.11.1998г.
6. ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», Приказ Минфина России от 13.02.2010 г. № 167Н-ПБУ8/2010
7. ПБУ 9/99 «Доходы организации», Приказ Минфина России № 32Н от 06.05.99 г.
8. ПБУ 10/99 «Расходы организации», Приказ Минфина России № 33Н от 06.05.99 г.
9. ПБУ 1/2008 «Учетная политика» организации», Приказ Минфина России № 106Н от 06.10.2008г.
10. ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», Приказ Минфина России № 114Н от 19.11.02 и другими положениями.

Показатели бухгалтерской отчетности представлены в национальной валюте Российской Федерации, единица измерения установлена в тысячах рублей.

Неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Компании является: Бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001), Отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002), Отчет об изменении капитала (форма по ОКУД 0710004), Отчет о движении денежных средств (форма по ОКУД 0710005), Пояснений к бухгалтерской отчетности, раскрывающих финансовое положение Компании.

1. Краткая характеристика структуры и деятельности организации

1.1 Общие сведения

- *Полное фирменное наименование юридического лица:*

Общество с ограниченной ответственностью «Спциализированный застройщик «ПИК-Тура».

- *Сокращенное фирменное наименование юридического лица:*

ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура».

На основании Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Спциализированный застройщик «ПИК-Тура» от 20.04.2021г. принято решение об изменении фирменного наименования Общества, лист записи ЕГРЮЛ от 29.04.2021г.

- *Адрес (место нахождения) юридического лица:*

625001, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Комбинатская, д. 60, стр. 22, этаж 2, пом. № 3

- *Сведения о регистрации:*

Решение о государственной регистрации Общества принято 18.01.2018 г. Запись об Обществе внесена в ЕГРЮЛ 05.02.2018г. за основным государственным регистрационным номером 1187232002737.

- *Сведения об учете в налоговом органе:*

Общество поставлено на учет в ИФНС по г. Тюмени №3 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7203441557. Код причины постановки на учет (КПП): 720301001

1.2 Прочие сведения о юридическом лице:

- *Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:*

Единоличным исполнительным органом с 18.01.2018 по 03.11.2020 г. являлся Генеральный директор Перминова Наталья Викторовна, в соответствии с Протоколом внеочередного общего собрания участников Общества от 03.11.2020г. в должность Генерального директора вступил Виноградов Владимир Игоревич о чем внесена запись в ЕГРЮЛ.

- *Сведения о главном бухгалтере:*

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

- *Филиалов и представительств нет.*
- *Основной вид деятельности:*

ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика. Общество является Застройщиком Жилого комплекса :Озерный парк г.Тюмень.

- *Среднегодовая численность работников за 2020 год составила 1 человек, за 2021 год – 1 человек.*
- *Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.*
- *Отчетность организации составлена в тыс. руб.*
- *Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы «1С».*
- *Аудитор компании: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»*
- *Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7*

2. Капитал и резервы

Уставный капитал составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей.

Структура уставного капитала:

Наименование организации	Ед. изм.	Сумма	Доля в уставном капитале
Юридическое лицо –«НРК» ООО	Рублей	1 000 000	100 %

На основании:

- Протокола общего собрания участников от 24.09.2021г. ООО «НРК» принял долю в размере 99% в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»;
- Договора купли продажи в уставном капитале от 12.10.2021г. ООО «НРК» принял долю в размере 1% в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура» запись ЕГРЮЛ 19.10.2021г.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производились.

3. Раскрытие информация об учетной политике

Приказом по обществу с ограниченной ответственностью « Специализированный застройщик «ПИК-Тура» № 3 от 31.12.2020 г. для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена в новой редакции Учетная политика организации на 2021 год., в соответствии с корпоративными стандартами ПАО «ПИК СЗ», в состав которого входит Компания.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета – совокупность способов ведения организацией бухгалтерского учета.

Учетная политика для целей налогового учета – это выбранная организацией (налогоплательщиком) совокупность допускаемых Налоговым Кодексом Российской Федерации способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения, а также учета иных необходимых для целей налогообложения показателей финансово-хозяйственной деятельности организации (налогоплательщика). Общество формирует учетную политику, исходя из своей структуры, отраслевой принадлежности и других особенностей деятельности.

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 ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура».

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

Учетная политика Общества по налоговому и бухгалтерскому учету, утвержденная приказом генерального директора №3 от 31 декабря 2020 года, разработана в соответствии нормами Налогового кодекса Российской Федерации; Закона РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н; Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н; а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

3.1 Общие положения Учетной политики

3.1.1 Оценка активов и обязательств

В бухгалтерской отчетности Компании активы и обязательства оценены по фактическим затратам.

3.1.2 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе Компании дебиторская и кредиторская задолженность, за исключением задолженности по инвестиционной деятельности и полученному финансированию, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты, либо не установлен.

Финансовые вложения классифицируются в бухгалтерском балансе как краткосрочные либо долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения, погашения) после отчетной даты.

3.1.3 Основные средства

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

Переоценка объектов основных средств Общества не производится.

Принятие к учету.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд Общества либо для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- Общество не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- объект способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности данных активов в эксплуатации их учет ведется на отдельном забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Общество не применяет досрочно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (п. 48 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», п. 2 Приказа Минфина России от 17.09.2020 N 204н)

Малоценные активы со сроком использования более 12 месяцев учитываются в составе запасов в прежнем порядке, с учетом положений ПБУ 06/01.

3.1.4 Нематериальные активы

Компания не имеет нематериальных активов.

3.1.5 Материально-производственные запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов производится по фактической себестоимости.

В стоимость материально-производственных запасов включаются транспортно-заготовительные расходы, непосредственно связанные с их приобретением, кроме расходов по внутреннему перемещению запасов между подразделениями Компании.

Учет Застройщиком поступления и использования инвестируемых средств

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых при осуществлении инвестиционно-девелоперского проекта (далее по тексту «ИДП») ведется на счете 76 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Привлеченные средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства: в Бухгалтерском балансе отражаются в составе долгосрочных обязательств по строке 1450 «Прочие обязательства» и в составе краткосрочные обязательств по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 аналитика «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с техническим заказчиком и на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с прочими поставщиками и подрядчиками по строительству объекта инвестиционно-девелоперского проекта.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. дебетовое сальдо по счетам 76.05 и 60.02 в части финансирования технического заказчика и авансов поставщикам и прочим контрагентам, связанных со строительством объекта инвестиционно-девелоперского проекта отражено в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы» и (или) 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

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

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36 «НДС затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. затраты по строительным объектам, произведенные за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

3.1.6 Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Компанией в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражены в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как расходы будущих периодов.

В составе расходов будущих периодов учтены:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение, приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные расходы списываются в течение срока действия договора.
- расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

■

3.1.7 Учет доходов и расходов

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

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

доходы от обычных видов деятельности;

прочие доходы.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

сумма выручки может быть определена;

имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:

дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;

дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общество может признавать в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а также с выполнением работ, оказанием услуг.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;

расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров;

коммерческие расходы;

управленческие расходы и др.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала;

- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

К коммерческим относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг. Группировка таких расходов осуществляется на счете 44 «Расходы на продажу» по субсчетам:

44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»;

44.03 «Инвестиционные издержки по ОН»;

44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП».

Аналитический учет по счету 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» ведется по видам и статьям расходов:

- на выплату заработной платы и т.п.;
- на представительские расходы;
- на социальную рекламу.
- другие аналогичные по назначению расходы общего назначения, относящиеся ко всем видам деятельности Общества.

Расходы списываются ежемесячно со счета 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

Общество признает издержки по счетам 44.03 и 44.04 с учетом полученных доходов (п. 9,19, п.20 ПБУ 10/99, п.7 ПБУ 1/2008), данные расходы являются прямыми и формируют себестоимость готовой продукции или услуг Застройщика.

При этом прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика на счет 90.02.

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.

На субсчете 44.03 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются расходы, относящиеся к конкретным объектам недвижимости:

- коммунальные расходы по объектам недвижимости и в разрезе каждого объекта недвижимости.
- иные расходы по продаже объекта недвижимости.

Со счета 44.03 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН», расходы подлежат списанию в момент начала признания выручки по Объекту недвижимости (доходам от реализации объектов недвижимости).

На субсчете 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы по ИДП и т.д.);
- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж;
- суммы налога на имущество по офисам продаж;
- иные расходы по продаже.

Со счета 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» расходы подлежат списанию с момента начала признания доходов по вознаграждению застройщика по ДДУ на счет 90.02.

В отчетности Инвестиционные издержки по ИДП отражаются по строке 12101 «Незавершенное производство».

3.1.8 Формирование финансового результата

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Компании формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры. Компания калькулирует полную производственную себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, без выделения управленческих и коммерческих расходов. Финансовый результат Компании отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

- доходы и расходы, связанные с ведением обычных видов деятельности;
- прочис доходы и расходы.

3.1.9 Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен с учетом НДС, установленных договорами между Компанией и покупателями, заказчиками.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, включаются в состав прочих расходов Компании на основании данных проведенной инвентаризации и числятся в забалансовом учете в течение 5 лет.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показана за минусом резервов по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется отдельно по каждому долгу на основании проведенной инвентаризации. Резервы по сомнительным долгам относятся на увеличение операционных расходов.

3.1.10 Кредиты и займы полученные

При получении займа и (или) кредита основная сумма долга учитывается в бухгалтерском учете в соответствии с условиями договора займа или кредитного

договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены и являются прочими расходами, подлежащими отнесению на финансовый результат, за исключением той их части, которая подлежит включению в первоначальную стоимость основных средств. Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств либо имущественного комплекса.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, размещением заемных обязательств, учитываются в составе прочих расходов (счет 91 «Прочие доходы и расходы») в том отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

3.1.11 Денежные средства и денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные и высоколиквидные инвестиции, свободно обратимые в заранее известную сумму денежных средств с незначительным риском колебаний стоимости. К эквивалентам денежных средств относятся инвестиции с кратким сроком обращения, не превышающим одного месяца до даты погашения. Стоимость финансовых вложений, которые Компания относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

3.1.12 Оценочные обязательства. Условные активы и обязательства

Учетной политикой Компании установлено, что в бухгалтерском учете Общество признает оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010:

- оценочное обязательство на оплату отпусков.

3.1.13 Учет налога на прибыль. Отложенные налоги

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Компании отражены отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, способные оказать влияние на величину налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

Учет расчета по налогу на прибыль Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

При признании доходов и расходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

4. Организационно-технический

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется специализированной организацией на договорных началах.

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения в конфигурации Бухгалтерия предприятие, редакция 3.0 (3.0.75.58) на базе «1С: Предприятие 8.3(8.3.15.1656)», Приложение №1

В целях бухгалтерского и налогового учета использует типовые унифицированные формы первичных учетных документов.

5. Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета.

Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

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

6.1 Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах за 2021 год.

Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Код строки	Наименование показателя	Сумма (тыс.руб.)
2110	Выручка	92 998
	<i>Вознаграждение по ДДУ - Квартиры</i>	40 539
	<i>Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения</i>	1 178
	<i>Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения</i>	5 990
	<i>Реализация по ДКП - Квартиры</i>	36 752
	<i>Реализация по ДКП - Кладовые помещения</i>	1 060
	<i>Реализация по ДКП - Объекты инфраструктуры</i>	7 437
	<i>Выручка по договору субаренды недвижимого имущества</i>	42
2320	Проценты к получению	6 000
	<i>Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке</i>	6 000
2220	Управленческие расходы в т.ч.:	22 987
	<i>Заработная плата</i>	1 062
	<i>Резерв на отпуск</i>	114
	<i>Страхование от НС</i>	10
	<i>Страховые взносы</i>	316
	<i>Услуги по инф.обеспечению и сопровождению программных продуктов</i>	2 454
	<i>Материальные затраты</i>	10 779
	<i>Амортизация собственных основных средств</i>	2 087
	<i>Аренда офисных площадей</i>	116
	<i>Аудиторские услуги</i>	50

	Бухгалтерские и финансовые услуги	921
	Налог на имущество	660
	Коммунальные услуги	2 506
	Услуги охраны и службы безопасности	1 503
	Предоставление каналов передачи данных	262
	Услуги по оформлению документов	143
	Командировочные расходы	4
2330	Проценты к уплате в т.ч.:	17 443
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ Дог.б/н от 12.03.2018	10 416
	ПИК-КОРПОРАЦИЯ Дог.б/н от 27.06.2019	5 805
	НРК ООО	1 222
2350	Прочие расходы в т.ч.:	103 727
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	99 636
	Расходы на услуги банков	252
	Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	133
	НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	335
	Судебные издержки	2 305
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	464
	Прочие внереализационные расходы	601
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	(201 630)
2410	Налог на прибыль	40 217
	В т.ч.	
2411	Текущий налог на прибыль	
2412	Отложенный налог на прибыль	40 217
2460	Прочее	
2400	Чистая прибыль (убыток)	(161 413)

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2018 году был заключен агентский Договор № ПИК-Тура/ГК-18 от 11.09.2018 с ПАО «ПИК-СЗ» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости, с учетом подписанных дополнительных соглашений к договору, вознаграждение агента за 2021г. составляет:

- 3% от стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Агентом самостоятельно либо с привлечением Агентом третьих лиц.
- 0,05% стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем, в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Принципом самостоятельно либо с привлечением Принципа третьих лиц.

По итогам отчетного 2021 года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме (201 630) тыс. руб., с учетом изменения ОНА чистый убыток Общества составил (161 413) тыс. руб., размер чистых активов Общества составляет (191 693) тыс. руб.

Налог на прибыль

Условный расход по налогу на прибыль

За 12 месяцев 2021 года убыток до налогообложения по данным бухгалтерского учета (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах) составил – 201 630 тыс. руб.

Получение убытка обусловлено тем, что доходы полученные в результате деятельности от реализации проекта не перекрыли расходы в полном объеме сформированные за период строительства Жилого комплекса :Озерный парк г.Тюмень.

Постоянные разницы

В отчетном периоде возникновение постоянных разниц привело к возникновению постоянного налогового расхода в размере 109 тыс. руб.

Расшифровка постоянных разниц приведена в таблице:

№ п/п	Статья расходов	Сумма постоянных разниц, тыс. руб.	Сумма ПНР, тыс. руб.
1	НДС по списанной кредиторской задолженности (не принимается к НУ)	335	67
2	Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	210	42
Итого:		545	109

Временные разницы

За 12 месяцев 2021 года возникновение (погашение) временных разниц, повлиявших на разницу между условным доходом по налогу на прибыль и расчетной суммой, исчисленной от прибыли по данным налогового учета, повлекло возникновение отложенного налога на прибыль в размере 40 217 тыс. руб. (стр. 2412 Отчета о финансовых результатах за 2021 год).

Налогооблагаемая прибыль и текущий налог на прибыль

По данным налогового учета убыток за 12 месяцев 2021 года составил 117 542 тыс. руб.

Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

6.2 Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса

01.01	Тыс.руб.
Вендинговый шкаф	102
Диван Bahama Grafite	81

Диван Bahama Grafit дуб	62
Кофеварка SAECO RHEDRA EVO 9GR RI BLK (10004854) (10115070//270718/0043136/1, ИТАЛИЯ)	42
Кухня ДСП белая	27
Офис продаж ПАО «Группа Компаний ПИК» в г. Тюмени - модульное строение	3 726
Переговорные кабины	260
Стойка ресепшн	120
Штаб строительства ПАО «Группа Компаний ПИК» в г. Тюмени	1 436
Земельный участок общей площадью 55 м2, 00-003415	353
МАКАП у ЖК «Озерный парк», 00-003463	271
Нежилое помещение по адресу: г. Тюмень, ул. Полевая, д. 117, корп. 2, п. 41	4 109
Итого	10 590

Начисление амортизации объектов основных средств производится единообразно для целей бухгалтерского и налогового учета линейным способом исходя из их первоначальной стоимости и норм амортизации, определенной по сроку полезного использования этих объектов.

По договору купли продажи №22-06/2021 от 05.10.2021г. на основании Акта приема передачи от 22.10.2021г. обществом реализовано имущество :

- Газовая котельная, кадастровый номер 72:23:0214002:12545;
- Тепловая сеть, кадастровый номер 72:23:0214002:12544;
- Сеть газопровода, кадастровый номер 72:23:0000000:15737;
- Сети водоснабжения, кадастровый номер 72:23:0214002:12543;
- Сети бытовой канализации, кадастровый номер 72:23:0214002:12546;
- Земельный участок, кадастровый номер 72:23:02140002:11508;

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ 6 «Основные средства» и ФСБУ 25 «Бухгалтерский учет аренды».

Оборотные активы

6.3 Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

По данной строке бухгалтерского баланса отражены затраты на незавершенное строительство жилого комплекса по адресу: г. Тюмень, Озерный парк с учетом сумм налога на добавленную стоимость (НДС) по капитальным вложениям, относящегося к незавершенному строительству.

Статьи затрат	в тыс. руб.
	31.12.2021
	3 584 708
Незавершенное производство	357 874
Амортизация собственных основных средств	2 629
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	38 293
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	15 423
Налог на имущество	13
Прочие коммунальные услуги	11
Расходы на гарантийный ремонт	75 121

Расходы на оформление права собственности	139
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	183 924
Офисы продаж	4 240
Оформление права собственности	1 276
Прочие коммерческие расходы	5 962
Регистрация ДДУ	5 267
Субсидирование ипотечной ставки	25 158
Эксплуатация до заселения	418
Затраты на строительство и проектирование в т.ч.	3 140 160
Фактические затраты по ИДП	2 021 336
НДС затрат по ИДП	352 660
Оборудование к установке	13 739
НДС оборудования по ИДП	2 748
Авансы выданные в т.ч. Техническому заказчику на СМР	749 677
Готовая продукция и товары для перепродажи	86 674

На выполнение функций Технического Заказчика заключен договор АО «ТЗ-РЕГИОН» договор №ПИК/72-18 от 14.11.2018г. на производство проектно-изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно-монтажных работ. Согласно условиям договора затраты на проектирование и строительство жилого комплекса на земельном участке по адресу: г. Тюмень, ул. Комбинатская 60 передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2021 года.

Для финансирования затрат на проектирование и строительство жилого комплекса на земельном участке по адресу: г. Тюмень, ул. Комбинатская 60 . Общество привлекает участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство в том числе авансы выданные Техническому заказчику (согласно учетной политики) отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Запасы».

6.4 Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса в тыс.руб.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		112 786
Расчеты с покупателями и заказчиками	50 000	12
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9	1
Расчеты по налогам и сборам	-	2
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	37 332	13699
Расчеты по договорам долевого участия, краткосрочные	950	
Расчеты по договорам долевого участия, долгосрочные	24 494	92 091

6.5 Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса

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

в тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		486 898
40702810106800001079, БАНК ВТБ (ПАО)	-	11 294
40702810106800001082, БАНК ВТБ (ПАО)	3 530	90 639
40702810200000027729, БАНК ГПБ (АО)	432	-
40702810406800000666, БАНК ВТБ (ПАО)	2 930	816
40702810406800001083, БАНК ВТБ (ПАО)	144 641	113 930
40702810406800001080, БАНК ВТБ (ПАО)	-	6 564
40702810406800001084, БАНК ВТБ (ПАО)	335 360	18 089
40702810406800001081, БАНК ВТБ (ПАО)	5	51

6.6 Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса

в тыс.руб.

Прочие оборотные активы	На 31.12.2021
Расходы будущих периодов	11
НДС по авансам полученным	84
Итого:	95

Долгосрочные обязательства

6.7 Расшифровка стр.1410 «Заемные средства » Бухгалтерского баланса

в тыс.руб.

Заемные средства	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		91 436
Долгосрочные займы	90 214	-
Проценты по долгосрочным займам	1 222	-

6.8 Расшифровка стр.1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках договоров Долевого участия (далее ДДУ), отражаются развернуто на основании регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры Заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату.

в тыс.руб.

Прочие обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		2 898 309
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	2 898 309	2 090 232

Краткосрочные обязательства

6.9 Расшифровка стр.1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

По данной строке бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества по краткосрочному процентному займу, полученному от :

ООО «ПИК-Инвестпроект» по Договору займа № б/н от 12.03.2018. с учетом д/с №8 от 26.12.2022г. срок погашения займа продлен до 25.12.2022г.

ОООО «ПИК-Корпорации» по Договору займа б/н от 27.06.2019г. с учетом д/с №3 от 29.12.2021г. срок погашения займа продлен до 28.12.2022г.

По состоянию на 31.12.2021 г. сумма основного долга составляет 174 420 тыс. руб.

Существенные условия Договора:

- ✓ валюта займа – рубли;
- ✓ размер процентной ставки - 9,3% годовых,

тыс. руб.

Контрагенты	На 31.12.2021
66	
66.03	
	174 420
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	112 000
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	62 420
66.04	
	45 557
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	30 749
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	14 808
Итого	219 977

6.10 Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Кредиторская задолженность	На 31.12.2021	На 31.12.2020
		1 186 391
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	85 860	41 475
Расчеты с покупателями и заказчиками	3 647	
Расчеты по налогам и сборам	187	163

Расчеты по социальному страхованию	26	28
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	224 394	14 656
Расчеты по 3 647 договорам долевого участия(обязательства)	868 255	1 529 583
Расчеты по договорам с инвесторами	4 022	4 022

7. Крупнейшие дебиторы и кредиторы

Основными дебиторами в проверяемом периоде являлись:

в тыс. руб.

Наименование Общества	По состоянию на 01.01.2021 г.	По состоянию на 31.12.2020 г.
СУЭНКО ПАО	91 878	108 053
Тюмень Водоканал ООО	8 317	30 953
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФОНД	7 307	8 168
ТЗ-РЕГИОН АО	661 853	754 256

Основными кредиторами в проверяемом периоде являлись:

Наименование Общества	По состоянию на 01.01.2021 г.	По состоянию на 31.12.2020 г.
ТЗ-РЕГИОН АО	63 372	27 760
ДОККО-Финанс ООО	978	1 096
ПАО«ПИК-СЗ»	7 168	17 173

8. Информация об оценочных обязательствах

Организация признает оценочное обязательство по оплате отпусков и обязательных страховых взносов с отпусков. По состоянию на 31.12.2021г. создано Резерв:

- Резерв неиспользованных отпусков составил 18 тыс. руб.;
- Резерв на выплату ежегодного вознаграждения 59 тыс. руб.;
- Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание 64 413 тыс. руб.

9. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли.

По итогам финансовой деятельности за 2021 г. сформирован убыток в размере -161 413 тыс. руб.

10. Чистые активы

Расчет чистых активов, характеризующих стоимость имущества, свободного от долговых обязательств, произведен в соответствии с совместным приказом Минфина России 28.08.2014 № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости ЧА».

По состоянию на 31.12.2021, 31.12.2020 и 31.12.2019гг. чистые активы Компании являются отрицательными. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Чистые активы планируется увеличить за счет получения прибыли от текущей деятельности, а в случае недостаточности – за счет увеличения уставного капитала. Соответственно обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Введенные объекты в эксплуатацию в 2020-2021г.

Застройщик	ОИДП	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Разрешение на строительство
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»	г. Тюмень, ул. Комбинатская 60, корп. 1А	30.12.2020	От 28.06.18 до 28.06.2021г.
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»	г. Тюмень, ул. Комбинатская 60, корп. 1Б	30.12.2020	От 28.06.18 до 28.06.2021г.
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»	г. Тюмень, ул. Комбинатская 60, корп. 2А	29.12.2021	От 28.06.18 до 28.06.2023г.

Плановые сроки ввода объектов в эксплуатацию

Застройщик	ОИДП	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Разрешение на строительство
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»	г. Тюмень, ул. Комбинатская 60, корп. 2Б	30.09.2023	От 28.06.18 до 28.06.2023г.
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»	г. Тюмень, ул. Комбинатская 60, корп. 3А	30.09.2023	От 28.06.18 до 28.06.2023г.
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»	г. Тюмень, ул. Комбинатская 60, корп. 5.1	30.09.2023	От 28.06.18 до 28.06.2023г.

ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура» является Застройщиком жилого комплекса Озерный парк г.Тюмень расположенного по адресу: г.Тюмень, ул.Комбинатская 60.

29.12.2021г. получено Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию по корпусу 2А реализация объектов недвижимости начнется в 1кв.2022г. Планируемого дохода от реализации объектов недвижимости в 2022г. достаточно для осуществления текущей деятельности Общества и покрытия убытка в полном объеме.

11. Данные о состоянии и наличии отдельных видов имущества, учитываемого на забалансовых счетах

Принятые в аренду основные средства по договорам: аренды нежилого помещения и аренды земельных участков отражены на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства»

По договору поручительства, поручитель обязуется отвечать в полном объеме в размере цены договора участия в долевом строительстве перед каждым участником долевого строительства в т.ч. в целом по корпусу, данные обязательства отражены на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» По мере исполнения обязательств застройщиком, передачи объектов недвижимости участникам долевого строительства их стоимость списывается со счета 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные".

Тыс.руб.

Контрагент	Договор	Остаток на 31.12.2021г.
	<i>Арендованные основные средства Счет 001</i>	
Феникс ООО	Договор № 07/21 от 28.07.2021 Аренда нежилого помещения для юр. адреса	84
ДОККО-Финанс ООО	Договор №б/н от 01.06.2019г., ДС № 7 от 01.10.2021 к г. Тюмень, Красный Октябрь, аренда земельных участков	3 913
Департамент имущественных отношений Тюменской области	г. Тюмень, Красный Октябрь; Договор №688-р от 11.09.2020-по аренде за землю по ИДП	85
	<i>Обеспечения обязательств и платежей полученные Счет 008</i>	
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Договор поручительства б/н от 19.10.2018г. Поручитель обязуется отвечать в полном объеме перед каждым участником долевого строительства за исполнение Застройщиком его обязательств возникших из договора долевого участия в строительстве объекта: Жилой микрорайон, Корпус 2Б, расположенный по адресу :г.Тюмень, ул.Комбинатская .	838 351
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Договор поручительства б/н от 19.10.2018г. Поручитель обязуется отвечать в полном объеме перед каждым участником	981 436

	долевого строительства за исполнение Застройщиком его обязательств возникших из договора долевого участия в строительстве объекта: Жилой микрорайон, Корпус 3А, расположенный по адресу :г. Тюмень, ул. Комбинатская .	
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Договор поручительства б/н от 19.10.2018г. Поручитель обязуется отвечать в полном объеме перед каждым участником долевого строительства за исполнение Застройщиком его обязательств возникших из договора долевого участия в строительстве объекта: Жилой микрорайон, Корпус 5.2 ,расположенный по адресу :г. Тюмень, ул. Комбинатская .	1 335 226
	Прочие показатели забалансового учета	
	МЦ.04, Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации	1 101
	076.Э, Движение по счету-эскроу	323 377
	051, Платежи третьих лиц	31 451

Бухгалтерский учет у застройщика ведется с использованием забалансового счета 076.Э «Движение по счету-эскроу» с выделением аналитических субсчетов для каждого дольщика и строительного объекта. Открытие и обслуживание счетов эскроу осуществляется в соответствии со ст. 860.7 ГК РФ. Основным предназначением счетов эскроу является предоставление гарантии оплаты денежных средств покупателем при выполнении продавцом существенных условий договора.

12. Информация о связанных сторонах

В соответствии с Учетной политикой ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура» на 2021 год «К установленным Обществом (в соответствии с п.9 ПБУ 11/2008), связанным сторонам, информация о которых раскрывается в бухгалтерской (финансовой) отчетности, относятся связанные стороны, операции с которыми оказывают существенное влияние на финансовую (бухгалтерскую) отчетность Общества».

12.1 Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
АО «ТЗ-РЕГИОН»	юридическое лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой	организация контролируется или на нее оказывается

	принадлежит обществу)	значительное влияние третьим юридическим лицом
Виноградов В.И.	физическое лицо является единоличным исполнительным органом	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
ООО «ПИК-Инвестпроект»	юридическое лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
ООО «ПИК-Корпорация»	юридическое лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
ПАО «ПИК-СЗ»	юридическое лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
ООО «НРК»	юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции общества(Участник общества 100%).	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние на юридическое лицо

12.2 Сведения об операциях со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	АО «ТЗ-РЕГИОН» (договор № ПИК/72-18 от 14.11.2018_финансирование расходов)	749 817	-	3 595 881	3 697 257	648 441	-	безналичные/краткосрочная
2	АО «ТЗ-РЕГИОН»	-	23 975	85 439	118 069	-	56 606	безналичные/крат

	(договор № ПИК/72-18 от 14.11.2018_ вознаграждение за услуги)							косрочная
3	ООО «ПИК-ИНВЕСТПР ОЕКТ» (договор займа)	-	132 333		10 416	-	142 749	безналичные/ краткосрочная
4	ООО «ПИК-ИНВЕСТПР ОЕКТ» (ДДУ)	-	55 270	156 415	157 831	56 687	-	безналичные/ краткосрочная
5	НРК ООО (займы)	-	-		91 436	-	91 436	безналичные/ долгосрочная
6	ПАО « ПИК-СЗ»	-	17 173	87 597	77 592	-	7 168	безналичные/ краткосрочная

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.

Связанные стороны присутствуют, но информация раскрыта частично по причине несущественности показателей взаимодействия.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «Инвесторам» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

13. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2021 год:

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения</i>
Заработная плата (по основному виду деятельности) Генеральному директору	1 106 тыс. руб.

14. Информация о непрерывности деятельности

Имеет место существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности Общества. Стоимость чистых активов на 31.12.2021г. составила

На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
(191 693)	(30 280)	(19 130)

Чистые активы Общества на 31.12.2021г. на 191 693 тыс. руб. меньше уставного капитала.

Причины снижения стоимости чистых активов:

- Общество не реализовало полностью планируемые объекты строительства,

Намечаемые меры по оздоровлению экономики

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

Планируемого дохода Общества достаточно для осуществления текущей деятельности Общества.

Чистые активы планируется увеличить за счет получения прибыли от текущей деятельности, а в случае недостаточности – за счет увеличения уставного капитала. Соответственно обязательства будут погашаться в установленном порядке. (п. 10).

Общество является Застройщиком Жилого комплекса : Озерный парк г. Тюмень. По завершении строительства многоквартирного комплекса Общество ожидает значительные финансовые выгоды, размер которых превысит все имеющиеся к тому времени обязательства и позволит сформировать чистые активы в размере не ниже уставного капитала. Для финансирования застройки Общество располагает привлеченным капиталом инвесторов и дольщиков, а также возможностью привлечь долгосрочные кредиты/займы материнской и сестринских компаний.

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

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

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

-экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

15. Инвентаризация

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции, расходов будущих периодов. Между данными бухгалтерского учета и результатами проведенной инвентаризации расхождений нет. Инвентаризация оформлена Приказом №ИНВ-1 от 29.12.2021г.

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

16. Информация об экологической деятельности

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

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

17. Условные активы и условные обязательства

В бухгалтерском учете условные активы и условные обязательства не признаются.

18. Судебные разбирательства Общества.

Судебные разбирательства, существенно влияющие на финансовую отчетность на 31.12.2021г. и дату подготовки отчетности – отсутствуют.

19. Система внутреннего контроля

Общество организует и осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

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.

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. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в условиях действовавшей в отчетном периоде изоляции, вызванной распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), 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). Диадок позволяет формировать, отправлять, получать и подписывать электронные документы (файлы). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). КЭП идентифицирует отправителя документа и подтверждает, что с момента подписания документ не менялся. Усиленная квалифицированная электронная подпись подтверждается 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.

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, денежных средств на расчетных счетах организации.

20. Информация по сегментам

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

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Тюмень.

21. События после отчетной даты

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

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

В 2022-23 г.г. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится, так как в связи с введением санкций будут прекращены поставки ряда материалов и оборудования из-за рубежа.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

22. Контролируемые сделки

Крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

23. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности нет.

24. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах

В отчетном году государственная помощь или бюджетные ассигнования и бюджетные кредиты не предоставлялись.

25. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

26. Информация о выплате дивидендов

Дивиденды в 2021 году не начислялись.

27. 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%.

28. Прочие пояснения

В 2021 году организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

29. Информация о рисках

Страновые и региональные риски

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Московском регионе, поэтому является подверженной:

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

Риски хозяйственной деятельности

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

Риск ликвидности

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

Информация о деятельности в области научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ

В отчетном году деятельности в области научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, а также - природоохранные мероприятия не выполнялись.

30. Информация о влиянии Пандемии коронавируса на финансовое состояние Общества

В отчетном году Пандемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества.

Внутренний контроль, учетные и необходимые контрольные действия – визирование документов, инвентаризация, сверки осуществлялись специализированной организацией на договорных началах.

31. Информация о прекращаемой деятельности

Обществом в 2021 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица.

32. Операции в иностранной валюте

В 2021 году Общество не проводило операции, выраженные в иностранной валюте.

33. Неденежные операции.

В 2021 году Общество не осуществлял неденежные операции.

34. Иная обязательная информация

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на бухгалтерскую отчетность 2021г.

- в течение 2021 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества оказала влияние в том числе вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19). 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 окажет существенного влияния. Общество подтверждает, что выявленные события за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 год.

Генеральный директор _____



Виноградов В.И.

21 марта 2022 г.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 47 лист ев
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»
Агаркова Ю.А.

Агаркова Ю.А.