



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 Акционерного Общества  
«Специализированный застройщик «Новый Горизонт»

**Мнение**

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

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

## **Основание для выражения мнения**

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

### **Ответственность руководства и 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.



*Ю.А. Кратко*  
Агаркова Юлия Кратковна, ОГРН 21206005918  
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»,  
руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«06» марта 2023 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование Акционерное общество «Специализированный застройщик «Новый Горизонт»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 07.03.2018г. и присвоен  
ОГРН 1187746256390  
Местонахождение: 111024, г. Москва, ул. Душинская, д. 7, стр.1 эт. 3, часть комн. 327, г.

#### **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>0710001</b>		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВЫЙ ГОРИЗОНТ"</b>	по ОКПО	<b>26753062</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7722442850</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>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>111024, Москва г, Душинская ул, д. № 7, стр. 1, кв. Этаж 3 Часть Ком. 327</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<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>				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	47 456	54 731	16 760
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	160 299	25 962	1 770
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:	11903	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	207 756	80 694	18 531
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	14 055 911	18 841 689	14 738 388
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	6 378 181	11 294 107	10 940 755
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	7 677 729	7 547 582	3 797 632
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	85 529	33 155	11 811
	в том числе:				
	НДС при приобретении основных средств	12201	-	3 024	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	-	-	34

	НДС по приобретенным услугам	12203	-	127	1 986
	НДС по ОИДП	12204	85 529	30 004	6 599
	НДС при строительстве основных средств	12206	-	-	3 192
3.9	Дебиторская задолженность	1230	4 765 060	2 835 050	611 416
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	42	41	50
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	4 473 312	2 518 192	1 630
	Расчеты по налогам и сборам	12303	13 873	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	144 206	92 568	95 238
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	12311	133 627	224 249	514 496
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	65 626	134 192	500 170
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	65 626	134 192	397 170
	Денежные средства на спецсчетах	12503	-	-	103 000
3.12	Прочие оборотные активы	1260	11	1 714	373
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12602	-	1 714	352
	Расходы будущих периодов	12603	11	-	21
	Итого по разделу II	1200	18 972 136	21 845 799	15 862 158
	<b>БАЛАНС</b>	1600	19 179 892	21 926 493	15 880 688

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>				
3.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 500	1 500	1 500
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	1 500	1 500	1 500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 243 502	2 160 631	(7 113)
3.14	Итого по разделу III	1300	2 245 002	2 162 131	(5 613)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.15	Заемные средства	1410	6 888 606	5 358 678	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	6 031 336	5 000 000	-
	Долгосрочные займы	14102	4 242	76 405	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	697 536	129 677	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	155 492	152 596	-
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	170 661	56 454	-
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	170 597	56 454	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.17	Прочие обязательства	1450	279	120 397	6 477 033
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	-	6 356 502
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	279	-	-
	Расчеты по договорам с инвесторами, долгосрочная		-	120 397	120 532
	Итого по разделу IV	1400	7 059 546	5 535 529	6 477 033
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.18	Заемные средства	1510	-	-	-
3.19	Кредиторская задолженность	1520	8 107 674	13 650 669	9 409 047
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	237 656	78 900	148 907
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	215 699	172 638	93 774
	Расчеты по налогам и сборам	15203	15 594	68 836	3 619
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	83	12	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	29 113	740 889	589 027
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	7 609 530	12 589 394	8 573 707
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.20	Оценочные обязательства	1540	1 767 670	578 164	221
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	118	63	40
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	1 664 083	578 101	182
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 875 344	14 228 833	9 409 268
	<b>Итого по балансу</b>	1700	19 179 892	21 926 493	15 880 688



Руководитель

(подпись)

Зиновьев Александр  
Львович

(расшифровка подписи)

2 февраля 2023 г.

2

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация <b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВЫЙ ГОРИЗОНТ"</b>		ИНН	26753062		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7722442850		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>		по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>		по ОКЕИ	12267	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	3 868 216	6 952 547
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 857 046	6 873 248
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	11 170	79 299
Платежи - всего	4120	(4 895 955)	(12 394 931)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 183 226)	(516 922)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 233)	(626)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(102 669)	(489 193)
Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4125	(2 899 923)	(6 159 535)
Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и(или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(3 458)	(483)
плата за недвижимость для строительства	4127	-	(4 998 933)
прочие платежи	4129	(705 446)	(229 239)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 027 739)	(5 442 384)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-



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

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 335 612	10 076 405
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 335 612	10 076 405
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	(376 439)	(5 000 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(376 439)	(5 000 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	959 173	5 076 405
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(68 566)	(365 979)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	134 192	500 170
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	65 626	134 191
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Виновьев Александр

Львович

(расшифровка подписи)

2 февраля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК</b>	по ОКПО	26753062		
	<b>"НОВЫЙ ГОРИЗОНТ"</b>	ИНН	7722442850		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	5 129 337	5 951 930
	в том числе:	21101	-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(3 818 258)	(3 030 262)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 311 079	2 921 668
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(12 851)	(4 727)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 298 228	2 916 941
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.4	Проценты к получению	2320	7 925	15 793
4.4	Проценты к уплате	2330	(4)	-
4.4	Прочие доходы	2340	292	1 473
4.4	Прочие расходы	2350	(1 202 836)	(181 607)
	в том числе:	23507	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	103 605	2 752 600
4.5	Налог на прибыль	2410	(20 735)	(584 786)
	в том числе:			
4.5	текущий налог на прибыль	2411	(40 866)	(552 507)
4.5	отложенный налог на прибыль	2412	20 130	(32 279)
	Прочее	2460	-	-
4.5	Чистая прибыль (убыток)	2400	82 870	2 167 814

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	82 870	2 167 814
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Синювьев Александр Львович**

(расшифровка подписи)

2 февраля 2023 г.

## Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

	Коды
Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31   12   2022
Организация <b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВЫЙ ГОРИЗОНТ"</b>	по ОКПО 26753062
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 7722442850
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС 12267   16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 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	1 500	-	-	-	(7 113)	(5 613)
<b>За 2021 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 167 814	2 167 814
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 167 814	2 167 814
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(70)	(70)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
изменение в учетной политике	3228	-	-	-	-	(70)	(70)

13

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	1 500	-	-	-	2 160 631	2 162 131
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	82 871	82 871
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	82 871	82 871
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	1 500	-	-	-	2 243 502	2 245 002

## 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	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	(70)	-	(70)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	(70)	-	(70)
<b>в том числе:</b>					
<b>нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):</b>					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	(70)	-	(70)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	(70)	-	(70)
<b>по другим статьям капитала</b>					
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	2 245 002	2 162 131	(5 613)



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Зиновьев Александр Львович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

2 февраля 2023 г.

91



**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Акционерного общества «Специализированный застройщик  
«Новый горизонт» за 2022 год**

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

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Новый горизонт» (далее по тексту «Общество»)

**1.2 Сокращенное наименование:**

АО «СЗ «Новый горизонт» далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: ул. Душинская, д. 7, стр.1 этаж 3, часть комн. 327, г. Москва, 111024

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 07.03.2018**

ОГРН 1187746256390.

Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.  
8.11.2021 внесена запись в ЕГРЮЛ, ОГРН №2217710627198 о смене наименования с Акционерное общество «Новый горизонт» на Акционерное общество «Специализированный застройщик «Новый горизонт».

**1.5 Реорганизации Общества в отчетном году не было.**

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

Дата постановки на учет в ИФНС № 22 по г. Москве 07. 03. 2018.  
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7722442850  
Код причины постановки на учет (КПП) 772201001

**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: Московская обл., г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача )

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Белая дача Парк».

Финансирование проекта осуществляется за счет кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Белая дача Парк», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 1	RU50-22-10910-2018	RU50-22-19503-2021
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 2	RU50-22-10910-2018	RU50-22-19503-2021
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 3	RU50-22-10910-2018	RU50-22-19503-2021
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 4	RU50-22-10910-2018	RU50-22-19503-2021
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 5	RU50-22-10910-2018	RU50-22-19503-2021
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 6	RU50-22-10910-2018	RU50-22-19503-2021
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 7.1	RU50-22-10909-2018	RU50-22-17307-2020
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 7.2	RU50-22-10909-2018	RU50-22-17307-2020
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 8.1	RU50-22-10907-2018	RU50-22-22869-2022
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 8.2	RU50-22-10907-2018	RU50-22-22869-2022
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 19.1	RU50-22-10906-2018	RU50-22-19908-2021
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 19.2	RU50-22-10906-2018	RU50-22-19908-2021
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 28 ДОО на 350 мест.	RU50-22-12021-2018	RU50-22-19448-2021
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 9.1, 9.2 с встроенно-пристроенной поликлиникой на 100 пос.см.	RU50-22-22015-2022	-
МО, г. Котельники, ЖК Белая Дача парк, Корп. 9.2.	RU50-22-22015-2022	RU50-22-19448-2021

ды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период:** 3 чел.

**1.9 Состав членов исполнительных и контрольных органов:**

Зиновьев Александр Львович - Генеральный директор.

Председатель Комитета отдела внутреннего аудита – должность отсутствует

Члены Комитета внутреннего аудита: должность отсутствует

Главный бухгалтер - должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена. Обязанности по ведению бухгалтерского учета и налогового учета возложены на Генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета передано ПАО «ПИК СЗ» по договору № Д730800/19 от 24.04.2019.

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

Общество не имеет филиалов

### 1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Наименование - АО «СЗ «Новый горизонт», расположено по адресу: 140053, Московская область, г. Котельники, Яничкин проезд, 2, 15. Дата постановки на учёт: 25.02.2021, КПП- 502745001 в МИФНС России №17 по Московской области. Обособленное подразделение не выделено на отдельный баланс.

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

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 1.13 Сведения об Отчетности:

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

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

ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт.2, комн. 7

### 1.15. Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

### 1.16. Информация об Уставном капитале

Уставный капитал составляет 1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Количество о акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, процентах
09.12.2021 по настоящее время	ООО "СтройАктив"	1 500 000	1 500 000	100%
25.12.2020 – 08.12.2021	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	1 500 000	1 500 000	100%

Реестродержатель акций Общества: АО «ВТБ Регистратор»

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

### Базовая прибыль (убыток) на акцию.

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

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

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	82 870	2 167 814
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	1 500 000	1 500 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	0,055	1, 445

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 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 хозяйственными операциями Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

В бухгалтерской отчетности изменения учетной политики в связи с введением новых стандартов 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 начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

**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 2021 г.	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2022 г.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 "Основные средства"	54 819	54 731	Показатель уменьшен на 88 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания.
стр. 1180 "Отложенные налоговые активы"	25 948	25 962	Показатель уменьшен на 14 тыс. руб. при формировании временных разниц
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	56 457	56 454	Показатель уменьшен на 3 тыс. руб. при формировании временных разниц
стр. 1600, 1700 "Баланс"	21 926 566	21 926 493	Переход на ФСБУ 6/2020

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

**Основные положения**

**Учет Основных средств**

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

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

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;

- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

### Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

### Учет ИДП

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

*Handwritten signature*

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;

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

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

### Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы;

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж».

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

### Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате вексям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и мещением 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 (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

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

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

### Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;

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 (группа ОС)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>47 248</b>	<b>54 296</b>	<b>16 010</b>
первоначальная стоимость	63 009	63 009	20 882
накопленная амортизация	16 073	8 713	4 873
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	<b>101</b>	<b>223</b>	<b>397</b>
первоначальная стоимость	833	833	833
накопленная амортизация	731	610	436
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	<b>106</b>	<b>212</b>	<b>354</b>
первоначальная стоимость	539	539	601
накопленная амортизация	432	326	247
<b>Итого:</b>	<b>47 456</b>	<b>54 731</b>	<b>16 760</b>

#### «Земельные участки, здания, сооружения, списанные в расходы на строительство» (тыс. руб.)

На забалансовом счете 021 учитываются земельные участки, списанные в расходы на строительство:

№ п.п.	Земельный участок	Стоимость

1	ЗУ 50:22:0050201:1203, 25 310 кв.м	578 220
2	ЗУ 50:22:0050201:1213, 13 300 кв.м	15 883
3	ЗУ 50:22:0050201:1212, 51 140 кв.м	844 847
	ЗУ 50:22:0050201:1211, 27 460 кв.м	578 220
5	ЗУ 50:22:0050201:1210, 30 294 кв.м	578 220
6	ЗУ 50:22:000000:117589 площадь 324 202 кв.м.	3 599 924
	<b>Итого:</b>	<b>6 195 314</b>

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

Объект учета отсутствует.

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

Объект учета отсутствует.

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

Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	-	-	1 762
Оценочные обязательства и резервы	20 718	13	9
Проценты по займам	139 507	25 935	-
Основные средства (Переход на ФСБУ 6/20)	-	14	

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

Объект учета отсутствует.

### Оборотные активы

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

Незавершенное производство в том числе:	6 378 181	11 294 107	10 940 755
---	-----------	------------	------------

Затраты на строительство и проектирование	1 225 553	6 652 154	7 895 558
НДС по капитальному строительству	70 721	515 162	1 127 886
Авансы по капитальному строительству	2 784 949	2 370 310	1 273 486
Недвижимость для строительства	1 731 548	1 731 548	-
<b>Готовая продукция</b>	<b>7 677 729</b>	<b>7 547 582</b>	<b>3 797 632</b>

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

По приобретенным МПЗ	-	3 024	34
По приобретенным услугам	-	127	1 986
НДС по ОИДП	85 529	30 004	6 599
НДС при строительстве основных средств	-	-	3 192

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

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	42	41	50
Расчеты с покупателями и заказчиками	4 473 312	2 518 192	1 630
Расчеты по налогам и сборам	13 872	-	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	144 206	92 568	95 238
Сумма задолженности участников долевого строительства перед застройщиком	133 627	224 249	514 496

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

Объект учета отсутствует.

**3.11. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)**

4070281050000029579, БАНК ГПБ (АО)	8 543	385	-
40702810506800000803, БАНК ВТБ (ПАО)	291	27	-
40702810600760006418, ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	55	-	-
40702810706800000755, БАНК ВТБ (ПАО)	41 937	71 626	-
40702810806800000804, БАНК ВТБ (ПАО)	14 800	62 154	-
Размещение депозита (ВТБ ПАО)	-	-	103 000

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

НДС по авансам полученным	-	1 714	352
Расходы будущих периодов	11	-	21

**Капитал**

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

СтройАктив ООО	1 500	1 500	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО			1 500

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью, права собственности на акции зарегистрированы на Общество.

**3.14. Расшифровка стр. 1300 «Капитал» Бухгалтерского баланса**

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
------------	---------------	---------------	---------------

Уставный капитал	1 500	1 500	1 500
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего:	2 243 502	2 160 631	(7 113)
Убыток прошлых лет	(7 113)	(7 113)	(6 916)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	2 167 744	-	-
Нераспределенная прибыль /убыток отчетного периода	82 870	2 160 701	(196)

### Долгосрочные обязательства

#### 3.15. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Долгосрочные банковские кредиты	6 031 335	5 000 000	-
Проценты по долгосрочным кредитам	697 536	129 677	-
Долгосрочные займы	4 242	76 405	-
Проценты по долгосрочным займам	155 492	152 596	-

Кредитные средства по договору № 156/21-Р от 17.09.2021 г. с банком «ГАЗПРОМБАНК» АО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Белая дача Парк»

#### 3.16. Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Проценты по займам	170 661	56 454	-
Основные средства (Переход на ФСБУ 6/20)	-	3	-
<b>Итого:</b>	<b>170 661</b>	<b>56 454</b>	<b>-</b>



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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>Долгосрочные обязательства по договорам долевого участия (стр. 14501), в т. ч. по объектам:</b>	-	-	6 356 502
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 1 с пристр. помещениями		-	-
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 2		-	-
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 3 с пристр. помещениями		-	-
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 4		-	-
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 5		-	-
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 6 с пристр. помещениями		-	-
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 7.1, 7.2		-	791 833
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 8.1		2 793 679	402 846
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 8.2		2 322 524	348 222
г. Котельники, уч. 6/11 (Совхоз Белая Дача), корпус 19.1, 19.2		-	4 813 601
<b>Долгосрочные обязательства по договорам инвестирования (стр. 14502)</b>	-	120 397	120 532
<b>Расчеты по аренде (стр. 14504)</b>	279	-	
<b>Итого:</b>	279	120 397	6 477 033

Краткосрочные обязательства

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

В 2022 году АО «Новый горизонт» краткосрочные заемные средства не привлекало.

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

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	237 656	78 900	148 907
Расчеты с покупателями и заказчиками	215 699	172 638	93 774
Расчеты по налогам и сборам по налогам и сборам	15 594	68 836	3 619
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	83	12	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	29 113	740 889	589 027
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	7 609 530	12 589 394	8 573 707
		13 650 669	9 409 047

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

Резерв на оплату отпусков	118	63	40
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 664 083	578 101	182

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

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

В 2022 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:  
 - сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;  
 - реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	1 654 229	32	2 509 503	42
Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	7 188	0	22 421	0
Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	224 696	4	278 618	5
Реализация по ДКП - Квартиры	3 091 248	60	3 081 064	52
Реализация по ДКП - Кладовые помещения	112 680	2	16 097	0
Реализация по ДКП - Нежилые помещения	0	0	27 491	0
Реализация прочих работ и услуг	1 331	0	16 561	0
Аренда нежилого помещения	37 965	1	175	0
<b>Итого:</b>	<b>5 129 337</b>	<b>100</b>	<b>5 951 930</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	Показатель за 31.12.2022	Показатель за 31.12.2021
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	(94 559)	(1 306 877)
Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	(46 956)	
Реализация по ДКП - Квартиры	(2 293 701)	(1 306 877)

Реализация по ДКП - Кладовые помещения	(146 338)	(8 433)
Реализация по ДКП - Нежилые помещения	-	(6 518)
Реализация прочих работ и услуг	(15 911)	(3 621)
Амортизация собственных основных средств	(2 316)	(2 766)
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	(22 364)	(217 973)
Комиссионное, агентское вознаграждение	-	(91 439)
Налог на имущество	(27 309)	(414)
Расходы на гарантийный ремонт	(1 085 981)	(577 919)
Расходы на оформление права собственности	-	(1 354)
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	(26 625)	(721 686)
Оформление права собственности	(17 556)	(4 950)
Регистрация ДДУ	(5 546)	(4 231)
Обслуживание имущества, офиса продаж/заселения, материальные расходы	(15 788)	(2 380)
Прочие расходы	(17 307)	(18 756)
<b>Итого:</b>	<b>(3 818 258)</b>	<b>(3 030 262)</b>

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

<b>Управленческие расходы</b>		
Аренда офисных площадей	(678)	(243)
Аренда зданий и сооружений	(232)	(461)
Заработная плата и страховые взносы	(1 263)	(599)
Аудиторские, бухгалтерские услуги	(1 944)	(1 198)
Программное обеспечение	-	(31)
Услуги охраны и службы безопасности	(8 096)	(1 755)
Юридические услуги	-	(240)
Прочие	(638)	
<b>Итого:</b>	<b>(12 851)</b>	<b>(4 727)</b>

#### 4.4. Расшифровка стр. 2320-2350 (тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2022 г.	Показатель за 2021 г.
<b>Проценты к получению (стр.2320)</b>	<b>7 925</b>	<b>15 793</b>
Проценты на остаток по счету	7 925	15 793
<b>Прочие доходы (стр. 2340), в т.ч.:</b>	<b>292</b>	<b>1 473</b>
Сдача в аренду нежилого помещения	70	1 123

Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	221	350
<b>Прочие расходы (стр. 2350), в т. ч.:</b>	<b>(1 202 836)</b>	<b>(181 607)</b>
Безвозмездная передача основных средств и нематериальных активов	(309 874)	-
Услуги банка	-	(2 340)
Расходы на услуги реестродержателя	-	(6)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(427)	(300)
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	(171)	(103)
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(1 641)	(100)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(536 027)	(180)
Расходы при выходе из проекта		(171 227)
Судебные издержки	(250 321)	(7 048)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(103 470)	
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(905)	(260)

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

Материальные затраты	153	53
Себестоимость проданных товаров	3 800 033	3 024 253
Расходы на оплату труда	927	460
Отчисления на социальные нужды	335	139
Амортизация	7 588	8 190
Прочие расходы	22 073	1 893
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>3 831 108</b>	<b>3 034 988</b>

**4.5. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)**

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	-	103 605	-
убыток текущего периода	123 755	24 751	Признание ОНА
убыток текущего периода	-123 755	- 24 751	Погашение ОНА
оценочные обязательства и	103 525	20 705	Признание ОНА

резервы			
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	567 859	113 571	Признание ОНА
Арендные обязательства	301	60	Признание ОНА
основные средства	298	60	Признание ОНО
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	-721 645	-144 329	Признание ОНО
Арендные обязательства	-44	-4	Признание ОНО
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	150 930	30 186	Погашение ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2410)	-204 330	- 40 866	-
О. ложенный налог на прибыль (стр. 2412)	100 650	20 130	-
Чистая прибыль (стр. 2400)	-	82 870	-

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

## 5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

### 5.1. Операции в иностранной валюте

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

### 5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществлял неденежные операции.

### 5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2022 г.

По состоянию на 31 декабря 2022 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Зиновьев Александр Львович.

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

краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в

Заработная плата - 927

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.)	тыс. руб. Страховые взносы- 334 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 начислялись и не выплачивались.

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

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

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:

	Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1.	ООО «СтройАктив» - 100%					
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1.	ПИК СЗ ПАО	182 642	191 479		13 261	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	129 350	129 350			безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	36 793	45 630		13 261	безналичные/ краткосрочная

	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	16 500	16 500			безналичные/ краткосрочная
3.2.	<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</b>	<b>1 639 949</b>	<b>873 544</b>		<b>377 274</b>	безналичные/ краткосрочная
	полученные займы	376 439	307 172		159 734	безналичные/ краткосрочная
	с дольщиками по квартирам	761 184	48 270		42 002	безналичные/ краткосрочная
	с дольщиками по кладовым помещениям	39 366				безналичные/ краткосрочная
	с инвесторами по квартирам	115 447				безналичные/ краткосрочная
	с инвесторами по нежилому фонду	4 950				безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	203 102	378 639		175 537	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	139 462	139 462			безналичные/ краткосрочная
<b>4</b>	<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 чьи доли/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
<b>5</b>	<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 чьи доли/акциями Общество не владеет напрямую)					
5.1.	<b>КОМПАНИЯ АТОЛ АО</b>	<b>1 138 329</b>	<b>314 115</b>	<b>1 596 813</b>	<b>31 232</b>	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам				14 293	безналичные/ краткосрочная
	с дольщиками по квартирам	42 106	52 966		10 860	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за квартиры	1 096 223	261 150	1 596 813	6 079	безналичные/ краткосрочная
5.2.	<b>МСК ИНЖИНИРИНГ АО</b>	<b>738 093</b>	<b>89 688</b>	<b>646 400</b>	<b>1 073</b>	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде	18	21			безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	737 100	88 717	646 400	866	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	188	152			безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	786	799		207	безналичные/ краткосрочная
5.3.	<b>МСК ЭНЕРГО АО</b>	<b>79 257</b>	<b>83 170</b>	<b>177 882</b>	<b>15 259</b>	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде	60	48	12		безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	79 197	83 122	177 870	15 259	безналичные/ краткосрочная
5.4.	<b>ПИК-УК ООО</b>	<b>942 040</b>	<b>623 399</b>	<b>369 817</b>	<b>6 127</b>	безналичные/ краткосрочная
	по вознаграждению за услуги	4 149	9 363		6 127	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	937 891	614 036	369 817		безналичные/ краткосрочная
5.5.	<b>ЯРКИЙ МИР АО</b>	<b>1 180 417</b>	<b>153 644</b>	<b>2 796 279</b>	<b>43 257</b>	безналичные/ краткосрочная

по финансированию расходов по инвестиционным договорам				10 086	безналичные/ краткосрочная
с дольщиками по квартирам	44 181	66 119		21 937	безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за апартаменты			8 615		безналичные/ краткосрочная
с покупателями и заказчиками за квартиры	1 136 236	87 526	2 787 665	11 233	безналичные/ краткосрочная

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

Дивиденды в 2022 году не начислялись и не выплачивались.

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

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

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
Поручительство по кредитному договору № 156/21/ДИ-01 от 14.03.2022 об ипотеке(залоге) недвижимого имущества) выданное Банку ГПБ АО	2 980 030	-	-

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

На 31.12.2022 г. остаток на сч. 076 Э составил 563 528 тыс. руб.

#### 5.6. Судебные разбирательства Общества.

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 82 (восемьдесят два) судебных дел на общую сумму 103 470 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### 5.7. 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. Котельники



## 5.8. Контролируемые сделки

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

## 5.9. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

## 5.10. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 3 от 30.11.2022 г.

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

## 5.11. Система внутреннего контроля

Генеральный директор и ЛОКу осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

## 5.13. События после отчетной даты

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

## 5.14. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют

решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

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

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

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

## 5.15. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

### **Рыночный риск:**

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

### **Инфляционный риск:**

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

### **Кредитный риск:**

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

### **Риск ликвидности:**

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

Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

#### 5.16. Исправление ошибок

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

#### 5.17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### 5.18. Информация об экологической деятельности

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

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

#### 5.19. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор



Зиновьев А. Л.

2 февраля 2023 г.

Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 43 лист 9  
Генеральный директор  
ООО «Организация «Оценка.Консалтинг»

Агаркова Ю.А.

