



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Столица»

**Мнение**

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Столица» 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;

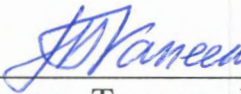
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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.

  
Гапеенко Татьяна Викторовна, \_\_\_\_\_ лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Общества с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг» (ОПНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007662), руководитель аудита (ОПНЗ 22006073294)

«24» марта 2023 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Столица»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 02.03.2018 и присвоен государственный регистрационный номер 1187746233707

Местонахождение: 107497, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 3

#### **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.

				<b>Коды</b>
	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТОЛИЦА"</b>	по ОКПО	<b>26185244</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7725445592</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Местонахождение (адрес)  
**107497, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, ул Амурская, д. 7, стр. 3**

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				<b>ИНН</b>	<b>7714176877</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				<b>ОГРН/ОГРНИП</b>	<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	3 139	436	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.4	Отложенные налоговые активы	1180	20 013	3 322	1 321
3.5	Прочие внеоборотные активы	1190	-	3 240	-
	в том числе:				
		11902	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	23 152	6 998	1 321
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.6	Запасы	1210	4 625 970	1 731 273	1 077 819
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	4 625 970	1 731 273	1 077 819
3.7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 188	945	106
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12203	1 139	896	106
	НДС при строительстве основных средств	12206	48	48	-
3.8	Дебиторская задолженность	1230	4 281	109	103
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	25	-	74

5

	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	4 256	108	29
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10	118	1
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	10	118	1
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 631 448	1 732 445	1 078 029
	<b>БАЛАНС</b>	1600	4 654 600	1 739 443	1 079 350

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>				
3.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15	15	15
	в том числе:				
	Прочий капитал	13103	15	15	15
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.11	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	36 000	36 000	36 000
	в том числе:				
	Прочие источники	13502	36 000	36 000	36 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(10 322)	(6 287)	(2 930)
	Итого по разделу III	1300	25 693	29 728	33 085
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.13	Заемные средства	1410	3 857 110	833 457	194 451
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	3 539 948	821 984	-
	Долгосрочные займы	14102	230 552	3 176	191 500
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	76 268	3 377	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	10 342	4 919	2 951
3.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	17 443	1 752	590
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.15	Прочие обязательства	1450	351	436	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	351	436	-
	Итого по разделу IV	1400	3 874 904	835 645	195 041
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1510	10 953	10 151	6 687
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	9 238	9 238	6 505
	Проценты по краткосрочным займам	15104	1 715	913	183
3.17	Кредиторская задолженность	1520	742 816	863 739	844 450
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	179 420	12 188	520
	Расчеты по налогам и сборам	15203	538	538	455
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	149	33	33
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	562 709	850 980	843 442
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.18	Оценочные обязательства	1540	235	181	87
	в том числе:				
		15401	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	754 003	874 071	851 224
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 654 600	1 739 443	1 079 350

Руководитель  Столица Цорох Анна Андреевна  
(подпись) (васифровка подписи)

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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Форма по ОКУД		<b>26185244</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>7725445592</b>		
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТОЛИЦА"</b>	<b>71.12.2</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>12300</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	<b>16</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	в том числе:		-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.1	Управленческие расходы	2220	(4 096)	(3 354)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 096)	(3 354)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.2	Проценты к получению	2320	1	-
4.2	Проценты к уплате	2330	(768)	(730)
	Прочие доходы	2340	-	-
4.2	Прочие расходы	2350	(172)	(112)
	в том числе:		-	-
		23507	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5 035)	(4 196)
4.3	Налог на прибыль	2410	1 000	839
	в том числе:		-	-
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 000	839
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4 035)	(3 357)



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	(4 035)	(3 357)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Шорох Анна Андреевна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТОЛИЦА"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Код 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	2022
26185244		
7725445592		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	15	-	36 000	-	(2 930)	33 085
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 357)	(3 357)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(3 357)	(3 357)
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	-	-

01

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	15	-	36 000	-	(6 287)	29 728
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(4 035)	(4 035)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(4 035)	(4 035)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	15	-	36 000	-	(10 322)	25 693

## 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	-	-	-	-
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	25 693	29 728	33 085



Директор  
 (подпись)

**Шорох Анна Андреевна**  
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

13

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

Организация <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТОЛИЦА"</b> Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b> Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b> Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
	по ОКПО	<b>26185244</b>		
	ИНН	<b>7725445592</b>		
	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1	-
Платежи - всего	4120	(2 945 269)	(636 277)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(113 122)	(81 967)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 834)	(1 866)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(319)	-
вознаграждение заказчика	4126	(28 330)	(520 735)
финансирование строительства ИДП	4127	(2 777 750)	(11 600)
прочие платежи	4129	(23 914)	(20 109)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 945 268)	(636 277)
<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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 125 339	1 021 284
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 125 339	1 021 284
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	(180 179)	(384 890)
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	(180 179)	(384 890)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 945 160	636 394
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(108)	117
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	118	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	10	118
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Щорох Анна Андреевна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

15

**Пояснения  
к Бухгалтерскому балансу  
и Отчету о финансовых результатах**

**ООО «Специализированный застройщик  
«Столица» за 2022год.**

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Столица» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Столица»

**1.2 Сокращенное наименование:**

ООО «Специализированный застройщик «Столица» далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

В отчетном году произошла смена юридического адреса Общества.

12.12.2022 г. была внесена запись в ЕГРН об изменении юридического адреса Общества за государственным регистрационным номером 2227714241269

Юридический адрес: 107497, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 3

Почтовый адрес: 107497, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 3

**До 12.12.2022 г.**

Юридический адрес: г. Москва, ул. Известковый пер., д. 7, стр. 2, эт. 1, пом.1-4-2

Почтовый адрес: г. Москва, ул. Известковый пер., д. 7, стр. 2, эт. 1, пом.1-4-2



**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 02.03.2018 г.**

**ОГРН 1187746233707.**

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

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

Реорганизации Общества не было.

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

Общество состояло на учете в ИФНС ИФНС России № 9 по г. Москве по 12.12.2022.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7725445592

Код причины постановки на учет (КПП) 770901001

С 22.12.2022 г. в связи с внесением изменений о смене юридического адреса Общество поставлено на учет в ИФНС России № 18 по г. Москве

Код причины постановки на учет (КПП) 771801001

**1.7 Сведения об основных видах деятельности.**

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

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «ИСЕТЬ ПАРК»

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

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

ОИДП планируемые к реализации Обществом	Разрешение на строительство	Сроки строительства
г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 1	RU66302000-2109-2020	11.01.2021 - 08.02.2023
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 2	RU 66302000-2110-2020	11.01.2021 - 23.02.2023
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 3	RU 66302000-2212-2021	18.10.2021 - 09.11.2023
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 4	66-41-176-2022	17.11.2022 - 06.12.2024
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 5	-	17.11.2022 - 06.12.2024

ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 6	66-41-175-2022	18.12.2023 - 09.04.2026
г. Екатеринбург, р-н улиц Луганской и Саввы Белых, наземный паркинг 1 на 400 м/м	-	14.06.2024 - 09.07.2025

Основным видом производственной деятельности Общества является 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:**

Единоличным исполнительным органом с 17.07.2018 по настоящее время является Генеральный директор Общества: Шорох Анна Андреевна.  
Председатель отдела внутреннего аудита -должность отсутствует.

Члены отдела внутреннего аудита: должность отсутствует.

Главный бухгалтер:

Должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена, ведение бухгалтерского учета возложено на Генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д806460/19 от 01.08.2019 г. заключенного с ПАО "ПИК СЗ"

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

Общество не имеет филиалов

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений.

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

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется 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.

В

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

Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг».

Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комн.7

### 1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

### 1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 15 тыс.руб. (Пятнадцать тысяч рублей)

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 30.09.2021 г. по настоящее время	НРК ООО	15000	100

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ГУС (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 хозяйственные операции Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

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

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

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

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

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

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

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2022г.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 "Основные средства"	0	436	Показатель увеличен на 436 тыс. руб. результате признания ППА
стр. 1180 "Отложенные налоговые активы"	3229	3322	Показатель увеличен на 93 тыс. руб. в связи с признанием ППА
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	1659	1752	Показатель увеличен на 93 тыс. руб. в связи с признанием ППА
стр. 1450 "Прочие обязательства"	0	436	Показатель увеличен на 436 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
стр. 1600, 1700 "Баланс"	1 738 914	1 739 443	Переход на ФСБУ 25/2018

В течение 2022 года изменения в Учетную политику не вносились.

### Основные положения

#### Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

### Учет запасов

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

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

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

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;

- Незавершенное производство

- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;

- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);

- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

### Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи

Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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



«Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

### Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (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 раздельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;

- коммерческие расходы;

- управленческие расходы;

- прочие прямые расходы.

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

#### **Учет кредитов и займов**

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

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

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;

- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

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

более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (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;

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.

#### **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

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>2 788</b>	<b>436</b>	<b>-</b>
первоначальная стоимость	3 240	436	-
накопленная амортизация	(452)	-	-
<b>ИПА, в том числе</b>	<b>351</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
первоначальная стоимость	646	-	-
накопленная амортизация	(295)	-	-
<b>Итого:</b>	<b>3 139</b>	<b>436</b>	<b>-</b>

### 3.3. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения»

Объект учета отсутствует.

### 3.4. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Виды активов	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Резерв ежегодных отпусков	47	36	17
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	4 640	2 518	1 304
Проценты по займам	15 254	675	-
Арендные обязательства	72	93	-
<b>Итого:</b>	<b>20 013</b>	<b>3 322</b>	<b>1 321</b>

**3.5. Расшифровка строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)**

Виды активов	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Строительство объектов основных средств (Штаб строительства)	-	3 240	-
<b>Итого:</b>		<b>3 240</b>	-

**Оборотные активы**

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

Запасы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>Незавершенное производство, в том числе:</b>	<b>4 625 970</b>	<b>1 731 273</b>	<b>1 077 819</b>
Затраты на строительство и проектирование	3 056 561	1 550 320	1 053 415
Авансы поставщикам по капитальному строительству и финансированию технического заказчика	1 024 982	24 767	6 750
НДС по капитальному строительству	226 914	79 928	-
<b>Итого:</b>	<b>4 625 970</b>	<b>1 731 273</b>	<b>1 077 819</b>

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

Виды активов	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
НДС по приобретенным услугам	1 139	896	106
НДС при строительстве основных средств	48	48	-
<b>Итого</b>	<b>1 188</b>	<b>945</b>	<b>106</b>

**3.8. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс.руб.)**

Виды задолженности	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	25	-	74

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4256	109	29
<b>Итого:</b>	<b>4 281</b>	<b>109</b>	<b>103</b>

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Р/счет	10	118	1
<b>Итого:</b>	<b>10</b>	<b>118</b>	<b>1</b>

**Капитал**

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

Участники	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НРК ООО	15	15	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	-	-	15
<b>Итого:</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
-----------------------	---------------	---------------	---------------



ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	36 000	36 000	36 000
<b>Итого:</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	15	15	15
Добавочный капитал	36 000	36 000	36 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(10 322)	(6 287)	(2 930)
<b>Итого сумма Чистых активов</b>	<b>25 693</b>	<b>29 728</b>	<b>33 085</b>

### Долгосрочные обязательства

### 3.13. Расшифровка строки 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Виды задолженности	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	3 539 948	821 984	-
Проценты по долгосрочным кредитам	230 552	3 377	-
Долгосрочные займы	76 268	3 176	191 500
Проценты по долгосрочным займам	10 342	4 919	2 951
<b>Итого:</b>	<b>3 857 110</b>	<b>833 457</b>	<b>194 451</b>

Для финансирования расходов по проекту строительства жилого комплекса с автостоянками, а также сопутствующей транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой, реализация которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:90834 площадью 39 154 кв. м, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улиц Луганской и Саввы Белых Общество заключило договор займа б/н от 27.07.2020. ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ». Также Обществу открыта кредитная линия в АО "Газпромбанк" по договору № 299/20-Р от 28.01.2021

**3.14. Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)**

Вид ОНО	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Прочие расходы (% по займу)	17 371	1 659	590
Основные средства	70	87	-
Процентные обязательства	2	6	-
<b>Итого:</b>	<b>17 443</b>	<b>1 752</b>	<b>590</b>

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

Прочие обязательства	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты по аренде (счет 76.07)	351	436	-
<b>Итого:</b>	<b>351</b>	<b>436</b>	<b>-</b>

**Краткосрочные обязательства**

**3.16. Расшифровка строки 1510 «Краткосрочные обязательства» (тыс. руб.)**

Задолженность краткосрочная	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Краткосрочные займы	9 238	9 338	6 505
Проценты по краткосрочным займам	1 715	913	183
<b>Итого:</b>	<b>10 953</b>	<b>10 151</b>	<b>6 687</b>

**3.17. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»**

Виды задолженности	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	179 420	12 188	520
Расчеты по налогам и сборам	538	538	455
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	149	33	33
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	562 709	850 980	843 442
<b>Итого:</b>	<b>742 816</b>	<b>863 739</b>	<b>844 450</b>

**3.18. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)**

Виды задолженности	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Оценочные обязательства по отпускам	235	181	87
<b>Итого:</b>	<b>235</b>	<b>181</b>	<b>87</b>

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

В 2022 г. выручка у Общества отсутствовала.

**4.1. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы» (тыс. руб.)**

Показатель	31.12.2022	31.12.2021
Амортизация	(452)	-
Аренда офисных площадей	(295)	(367)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 170)	(880)
Заработная плата	(1429)	(1 389)
Резерв на отпуск	(155)	(166)
Страховые взносы	(421)	(406)
Прочие расходы	(174)	(146)
<b>Итого:</b>	<b>(4 096)</b>	<b>(3 354)</b>

**4.2. Расшифровка строк 2320- 2350 «Прочие доходы» и расходы» (тыс. руб.)**

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021
<b>Проценты к получению:</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	1	-
<b>Проценты к уплате в т.ч.:</b>	<b>(768)</b>	<b>(730)</b>
Проценты по займам и кредитам	(739)	(730)
Процентные расходы (ППА)	(29)	-
<b>Прочие расходы, в т.ч.</b>	<b>(172)</b>	<b>(112)</b>
Расходы на услуги банков	(131)	(88)

Штрафы, пени, неустойки	(3)	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(3)	(22)
Прочие внереализационные расходы	(35)	(2)

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

Элементы затрат	за 2022г.	за 2021г.
Расходы на оплату труда	1 549	1 516
Отчисления на социальные нужды	456	443
Амортизация	747	0
Прочие затраты Прочие расходы	1 344	1 395
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>4 096</b>	<b>3 354</b>

**4.3. 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	-	-5 035	Признание ОНА
Убыток текущего периода	10 610	2 122	Признание ОНА
Оценочные обязательства и резервы	55	11	Признание ОНА
Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	72 890	14 578	Признание ОНА
Арендные обязательства (ПНА)	190	38	Признание ОНА
Арендные обязательства (ПНА)	-295	-59	Погашение ОНА

Основные средства	-190	-38	Признание ОНО
Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	-78 555	-15 711	Признание ОНО
Проценты по обязательствам	-5	-1	Признание ОНО
Основные средства	275	55	Погашение ОНО
Проценты по обязательствам	25	5	Погашение ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>	-	-	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		1 000	

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 Шорох Анна Андреевна

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период)	Заработная плата 1 506 тыс. руб.  Страховые взносы- 444 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 об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс. руб.)

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

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 «НРК» - 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					
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП			-	-	безналичные/ краткосрочная
		21 151	21 151			
	с поставщиками прочие	15 848	17 424	-	3 216	безналичные/ краткосрочная
3.2.	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО					
	полученные займы			-	251 846	безналичные/ краткосрочная
		180 179	413 779			
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	18 739	173 344	-	154 605	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьими долями/акциями Общество не владеет напрямую)					
5.1.	ТЗ-РЕГИОН АО					
	по вознаграждению за услуги	33 996	44 943		21 388	безналичные/ краткосрочная
	по договорам цессии	1 889		1 889		безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	4 233 550	3 190 424	962 644	6 624	безналичные/ краткосрочная

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2022 г.	2021 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

Дивиденды в 2022 году не начислялись и не выплачивались.

#### 5.6. 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.

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
Обеспечения обязательств и платежей полученные (Банковская гарантия)	916 000	916 000	-
Обеспечения обязательств и платежей выданные (ипотека)	268 870	268 870	-

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э " Движение по счету-эскроу". На 31.12.2022 г. остаток на счете 076.Э составил 4 046 048 тыс. руб.



#### **5.7. Планы будущей деятельности**

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

Общество продолжает строительство жилого комплекса : Жилой комплекс «ИСЕТЬ ПАРК» по адресу г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых.

Продолжительность застройки комплекса – 5 (пять) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2025 год.

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

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2022 году и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### **5.9. Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Екатеринбург

#### **5.10. Контролируемые сделки**

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

#### **5.11. Государственная помощь**

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

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

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2 от 30.11.2022 г.

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

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

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

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

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

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

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Столица» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 4 035 тыс. руб. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т. к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «ИСЕТЬ ПАРК» по адресу: г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 1.

Продолжительность застройки комплекса – 5 (пять) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2025 год. Финансирование

застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2023 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, будет незначительно усугублять финансовое положение Общества, так как:

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-2024 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

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

## **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### Рыночный риск:

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

#### Инфляционный риск:

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

#### Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом 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.

### **5.17. Исправление ошибок**

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

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор


20 марта 2023 года



Шорох А.А.

Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 45 лист об  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



 Агаркова Ю.А.