



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 «Териберский берег»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский берег» (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 «Териберский берег» 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, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Туманова Татьяна Юрьевна - лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени общества с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг» (ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007662), руководитель аудита (ОРНЗ 21606073086).

«24» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский берег»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 17.11.2003 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1037739970773.

Местонахождение: 109029, г. Москва г. вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, д. 2, стр. 2, этаж 3, ком. 5

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.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
		71316304		
		7701511447		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"** по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____
 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	ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	3 832	56	897 846
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	4 853 496	-	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	55 708	22 108	-
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	569 040	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 482 077	22 164	897 846
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	10 502 420	3 093 211	491
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	9 557 830	3 092 061	-
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	944 590	1 150	-
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	93 888	3 234	2 610
3.9	Дебиторская задолженность	1230	138 357	76 987	160 710
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	2 159	72 745	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	11	1 935	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	681	674	-

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	2	162	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	135 504	1 471	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	14 170
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	187 301	4 639	1 571
3.12	Прочие оборотные активы	1260	653	99 183	1 387
	Итого по разделу II	1200	10 922 618	3 277 254	180 938
	БАЛАНС	1600	16 404 695	3 299 418	1 078 784

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.14	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	22 709	(53 853)	17 391
	Итого по разделу III	1300	23 709	(52 853)	18 391
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.15	Заемные средства	1410	13 733 306	2 019 568	238 020
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	11 788 303	-	-
	Долгосрочные займы	14102	1 588 360	1 972 903	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	109 722	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	246 920	46 665	-
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	63 391	8 864	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.17	Прочие обязательства	1450	183	690 277	-
	Итого по разделу IV	1400	13 796 880	2 718 708	238 020
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.18	Заемные средства	1510	-	414 092	10 458
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	-	391 813	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	-	22 279	10 458
3.19	Кредиторская задолженность	1520	2 500 452	205 963	117 438
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	301 648	99 307	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	144 153	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	321	109	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	251	125	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	73	197	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	2 038 573	106 224	-
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	15 433	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	694 477
3.20	Оценочные обязательства	1540	83 653	697	-
	Прочие обязательства	1550	-	12 811	-
	Итого по разделу V	1500	2 584 105	633 563	822 373
	БАЛАНС	1700	16 404 695	3 299 418	1 078 784



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"	ИНН	71316304		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7701511447		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	94 504	5 280
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(38 585)	(9 038)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	55 919	(3 758)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(10 761)	(36 262)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	45 158	(40 020)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.4	Проценты к получению	2320	132 864	22
4.4	Проценты к уплате	2330	(50 063)	(36 217)
4.4	Прочие доходы	2340	33 319	110 492
4.4	Прочие расходы	2350	(63 789)	(118 754)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	97 489	(84 477)
4.5	Налог на прибыль	2410	(20 927)	13 242
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(20 927)	13 242
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	76 562	(71 235)

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	76 562	(71 235)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич
(расшифровка подписи)

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"**
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

Коды		
0710004		
31	12	2022
71316304		
7701511447		
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	1 000	-	-	-	17 391	18 391
За 2021 г.							
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	-	-	-	-	(71 244)	(71 244)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(71 235)	(71 235)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

изменение учетной политики	3228	-	-	-	-	-	(9)	(9)
----------------------------	------	---	---	---	---	---	-----	-----

11

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	1 000	-	-	-	(53 853)	(52 853)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	76 562	76 562
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	76 562	76 562
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	1 000	-	-	-	22 709	23 709

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	18 391	(71 235)	-	(52 844)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(9)	-	(9)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	18 391	(71 244)	-	(52 853)
том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	17 391	(71 235)	-	(53 844)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(9)	-	(9)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	17 391	(71 244)	-	(53 853)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЕРИБЕРСКИЙ БЕРЕГ"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	71316304		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7701511447		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	196 767	13 089
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	196 767	12 535
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	554
Платежи - всего	4120	(6 174 204)	(2 155 834)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 588 839)	(721 636)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 748)	(21 294)
процентов по долговым обязательствам	4123	(36 964)	(7)
налога на прибыль организаций	4124	(963)	(612)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(294 365)	(80 028)
прочие налоги и сборы	4126	(626)	(66)
вознаграждение заказчика	4127	(12 389)	-
финансирование строительства ИДП	4128	(3 516 369)	(1 208 500)
прочие платежи	4129	(718 941)	(123 691)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 977 437)	(2 142 745)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 648	3 117
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	3 117
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	1 648	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(4 853 496)	-
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	(4 853 496)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	14 843 211	2 411 216
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	14 843 211	2 411 216
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	(3 831 264)	(279 520)
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	(3 831 264)	(279 520)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	11 011 947	2 131 696
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	182 662	(7 932)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 639	12 571
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	187 301	4 639
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Власов Сергей Евгеньевич

(расшифровка подписи)

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Териберский берег» за 2022 год

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

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский берег» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «СЗ «Териберский берег» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

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

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

Дата внесения в ЕГРЮЛ: 17.11.2003 г.

ОГРН 1037739970773

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

12.05.2021 внесена запись в ЕГРЮЛ, ОГРН №2217703843520 о смене наименования с Общество с ограниченной ответственностью «Териберский берег» на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Териберский берег».

1.5 Реорганизации Общества в отчетном году не было.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

Дата постановки на учет в ИФНС № 18 по г. Москве 08.12.2022 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7701511447

Код причины постановки на учет (КПП) 771801001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенных по строительным адресам: город Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д. 8 стр. 1 ЖК «Калипсо-3»; город Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., 1-й планировочный комплекс промзоны «Бутово» Промышленный парк «Бутово»; город Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., 1-й ЖК «Никольские луга»; город Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский ЖК «Юнино».

Финансирование проекта осуществляется за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием спецсчетов и счетов эскроу.

Объекты инвестиционно-девелоперского проектов жилых и нежилых зданий, строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д. 8 стр.1 ЖК «Калипсо-3»	77-228000-002-2017 от 15.01.2017 г.	77-228000-002-2022 от 22.04.2022 г.
Г. Москва, Южное Бутово, Варшавское ш., 1-й планировочный комплекс промзоны «Бутово» Промышленный парк «Бутово»	77-220000-019955-2021 от 29.12.2021 г.	Планируемая дата получения РНВ 30.10.2023 г.

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Южное Бутово (Териберский берег), комплекс 1, корп. 1.1-1.3, ЖК «Никольские луга»	77-220000-019811-2021 от 25.10.2021 г.	Планируемая дата получения РНВ 02.10.2023 г.
г. Москва, Южное Бутово (Териберский берег), комплекс 2, корп. 2.1, 2.2, 2.4, ЖК «Никольские луга»	77-06-020483-2022 от 19.10.2022 г.	Планируемая дата получения РНВ 10.12.2024 г.

Коды 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 (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

Семенычев Алексей Виталиевич - Генеральный директор.

Власов Сергей Евгеньевич – директор.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д1185352/21 от 01.07.2021 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.

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 фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16. Информация об Уставном капитале

Уставный капитал составляет 1 000 000,00 (Один миллион) рублей и оплачен полностью.

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Количество о акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, процентах
06.04.2021 г. – по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	1 000 000	1 000 000	100%

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 № 6 от «29» 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:

- 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);

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

Наименование показателя	На 31.12.2021 г до приведения к сопоставимому виду	На 31.12.2021 г после приведения к сопоставимому виду	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 «Основные средства»	68	56	Показатель уменьшен на 12 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания
Стр.1100 Итого по разделу I	22 175	22 164	
стр. 1370 «Нераспределенная прибыль/непокрытый убыток»	(53 844)	(53 853)	Показатель увеличен на 9 тыс. руб. в связи с переводом основных средств в малоценное оборудование
Стр. 1300 Итого по разделу III	(52 844)	(52 853)	Переход на ФСБУ 6/2020, 25/2018

стр. 1420 “Отложенные налоговые обязательства”	8 866	8 864	Показатель уменьшен на 2 тыс. руб. в связи с признанием процентных обязательств
Стр. 1400 Итого по разделу IV	2 718 711	2 718 708	
стр. 1600, 1700 “Баланс”	3 299 430	3 299 418	Переход на ФСБУ 6/2020, 25/2018

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 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;

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

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться

в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

Прочее

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

·БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (группа ОС)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	3 613	-	-
первоначальная стоимость	3 884	-	-
накопленная амортизация	271	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	-	178
первоначальная стоимость	-	-	618
накопленная амортизация	-	-	440
Другие виды основных средств, в том числе:	219	56	897 668
первоначальная стоимость	295	129	
накопленная амортизация	76	73	-
Итого:	3 832	56	897 846

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб)

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Кадастровая стоимость
ТУ Росимущества в городе Москве	№77-16/27 от 12.03.2021 г.	До 11.03.2031 г.	г. Москва, район Южное Бутово, Варшавское ш.	77:06:00 12017:10 00	633 955	14 876 800
Департамент городского имущества города Москвы	№И-11-001226 от 30.12.2016 г.	До момента ввода в эксплуатацию МКД.	г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, южнее д.7	50:61:00 10111:20	1 390	21 030
Департамент городского имущества города Москвы	№ И-11-001227 от 30.12.2016 г.	До момента ввода в эксплуатацию МКД.	г. Москва, г. Щербинка, мкр Люблинский	77:13:00 10111:38	3 426	51 849
Департамент городского имущества города Москвы	№ И-11-002460 от	До 31.03.2027	г. Москва, г. Щербинка,	77:13:00 00000:23	7 400	111 878

	13.10.2022	г.	мкр Люблинский	35		
Росимуществва в Московской области ТУ	№ 50-04/121 от 09.09.2022 г.	До 08.09.2032 г.	Московская обл., Одинцовски й р-он, в районе пос. Усово- Тупик.	50:20:00 10411:12 020	942	3 944

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

Объект учета отсутствует.

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

Долгосрочные финансовые вложения стр. 1170	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 20.06.2022 г.	2 847 907	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 29.09.2022 г.	305 589	-	-
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», Договор займа от 19.12.2022 г.	1 700 000	-	-
ИТОГО	4 853 496	-	-

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Убытки прошлых лет	30 544	21 969	-
Оценочные обязательства и резервы	2 878	139	-
Резервы по сомнительным долгам	534	-	-
Прочие расходы	21 714	-	-
Арендные обязательства	38	-	-
Итого:	55 708	22 108	-

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

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
г. Москва, Южное Бутово, Промышленный парк "Бутово-1", 1-я очередь	388 318	-	-
г. Москва, Южное Бутово, Промышленный парк "Бутово-1", 1-я очередь	63 386	-	-
г. Москва, Южное Бутово, Промышленный парк "Бутово-1", площадка	117 336	-	-
Итого:	569 040	-	-

Оборотные активы

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

Запасы (стр. 1210)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сырье, материалы:	-	-	491
Незавершенное производство в том числе:	9 557 830	3 092 061	-
Затраты на строительство и проектирование	6 955 352	2 356 378	-
НДС по капитальному строительству	807 384	270 411	-
Авансы по капитальному строительству	1 795 374	465 272	-
Резервы по сомнительным долгам	(280)		
Готовая продукция	944 590	1 150	-
Итого:	10 502 420	3 093 211	491

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
По приобретенным ОС	-	339	-
По приобретенным МПЗ	-	4	-
По приобретенным услугам	-	803	-
НДС по ОИДП	495	-	2 610
НДС при строительстве основных средств	93 393	2 088	-
Итого:	93 888	3 234	2 610

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная , (расчеты по аренде, расчеты с поставщиками)	3 380	72 745	-
Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная , (нежилые помещения, кладовые помещения)	81	1 935	-
Расчеты по налогам и сборам (НДС, прибыль)	681	674	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная , (страхование, проценты по выданным займам,	136 602	1 471	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2	162	-
Резервы по сомнительным долгам	(2 389)	-	-
Итого:	138 357	76 987	160 710

Долгосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствует.

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

Объект учета отсутствует.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
40702810840000009488 в ПАО СБЕРБАНК	-	-	1 083
40702810936000001454 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	-	-	447
407028109400000040855 в ПАО СБЕРБАНК	-	-	41
40702810006800002644, БАНК ВТБ (ПАО)	685	43	-

40702810400760006304, ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	505	3 427	-
40702810840000009488, ПАО СБЕРБАНК	172 060	596	-
40702810940000040855, ПАО СБЕРБАНК	14 051	573	-
40702810606800002727, Банк ВТБ (ПАО)	-	-	-
	187 301	4 639	1 571

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расходы будущих периодов	-	99 183	1 387
Лицензия на право использования CRM	57	-	-
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP"	2	-	-
Право использования Программы для ЭВМ "Электронный чек"	29	-	-
Разработка интернет-сайта Промышленный парк "Бутово-1"	565	-	-
Итого:	653	99 183	1 387

Капитал

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Дибин Андрей Валентинович	-	-	400
Журавлев Михаил Константинович	-	-	300
Цацкина Маргарита Эликовна	-	-	300
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 000	1 000	-
Итого:	1 000	1 000	1 000

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

3.14. Расшифровка стр. 1300 «Капитал» Бухгалтерского баланса

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего:	22 709	(53 853)	17 391
Убыток прошлых лет	(53 853)	-	-
Нераспределенная прибыль прошлых лет	-	17 391	17 013
Нераспределенная прибыль /убыток отчетного периода	76 562	(71 244)	378
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов:	23 709	(52 853)	18 391

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	11 788 303	-	-
Проценты по долгосрочным кредитам	109 723	-	-
Долгосрочные займы	1 588 360	1 972 903	238 020
Проценты по долгосрочным займам	246 920	46 665	-
Итого:	13 733 306	2 019 568	238 020

Кредитные средства по договору № 5584 от 08.06.2022 г. с банком «ВТБ» ПАО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов.

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Внеоборотные активы	2 077	433	-
Основные средства	38	2	-
Прочие расходы	61 275	8 431	-
Проценты по обязательствам	1		
Итого:	63 391	8 866	-

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные обязательства по договорам долевого участия по объекту:			
Г. Москва, г. Щербинка, ул. Мостотреста, д. 8 стр.1 ЖК «Калипсо-3»	-	690 277	-
Расчеты по аренде	183	-	-
Итого:	183	690 277	-

Краткосрочные обязательства

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

Краткосрочные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	-	391 813	-
Проценты по краткосрочным займам	-	22 279	10 458
Итого:	-	414 092	10 458

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	301 648	99 307	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	144 153	-	-
Расчеты по налогам и сборам по налогам и сборам	321	109	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	251	125	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	73	197	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 038 573	106 224	-
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15 433	-	-
Итого:	2 500 452	205 963	117 438

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	490	697	-
Судебные разбирательства	13 899	-	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	69 263	-	-
Итого:	83 653	697	-

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:

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	Показатель за	Доля в общем объеме %	Показатель за	Доля в общем объеме %
	2022 г.		2021 г.	
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	69 787	73,85	-	-
Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	7 343	7,77	-	-

Реализация по ДКП - Гаражи	5 530	5,85	-	-
Реализация по ДКП - Нежилые помещения	11 844	12,53	-	-
Реализация прочих работ и услуг	-	-	5 280	100
Итого:	94 504	100	5 280	100

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

Себестоимость продаж	Показатель за 31.12.2022	Показатель за 31.12.2021
Себестоимость жилых помещений	(23 191)	-
Себестоимость нежилых помещений	(11 055)	-
Себестоимость гаражи	(4 339)	-
Реализация прочих работ и услуг	-	(9 038)
Итого:	(38 585)	(9 038)

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

Показатель:	Показатель за 2022 г.	Показатель за 2021 г.
Страхование	(195)	(247)
Амортизация ОС	(299)	(101)
Аренда офисных площадей	(1 963)	(3 590)
Аренда прочего автотранспорта	-	(265)
Аренда прочего автотранспорта (лизинг)	-	(5 998)
Аудиторские, бухгалтерские и юридические услуги	(1 886)	(913)
Коммунальные услуги	-	(326)
ГСМ	-	(456)
Заработная плата и взносы	(4 508)	(20 611)
Информационные услуги	-	(471)
Инвентарь и спецоснастка	(25)	(104)
Интернет	-	(129)
Консультационные услуги	(50)	(745)
Услуги по техническому и информационному обеспечению	(136)	(405)

Резерв на отпуск	(368)	(1 274)
Повышение квалификации	(136)	(232)
Взносы в СРО	(252)	
Налог на имущество	(236)	
Транспортный налог	(26)	
Прочие	(681)	(395)
Итого:	(10 761)	(36 262)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Элементы затрат	Руб.	
	2022 год	2021 год
Материальные затраты	295 088,34	537 189,08
Себестоимость проданных товаров	-	-
Расходы на оплату труда	3 809 376,65	18 069 830,18
Отчисления на социальные нужды	1 067 124,67	3 815 398,41
Амортизация	318 788,79	101 257,44
Прочие расходы	43 855 997,46	22 775 846,21
Итого затраты по обычным видам деятельности:	49 346 375,91	45 299 521,32

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

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2022 г.	Показатель за 2021 г.
Проценты к получению (стр.2320)	132 864	22
Проценты на остаток по счету	1 648	22
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	131 216	-
Проценты к уплате (стр.2330), в т.ч.:	(50 063)	(36 217)
Проценты по займам и кредитам	(50 063)	(36 217)
Прочие доходы (стр. 2340), в т.ч.:	33 319	110 492
Доходы, связанные с реализацией основных средств	-	4 527
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	-	4
Прочие внереализационные доходы	14 388	20 658
Доходы от реализации имущественных прав	-	51

Доходы, связанные с уступкой права требования	-	85 252
Излишки материальных ценностей, выявленные при инвентаризации	15 672	-
Судебные издержки	718	-
Штрафы, пени, неустойки	2 541	-
Прочие расходы (стр. 2350), в т. ч.:	(63 789)	(118 754)
Расходы на услуги банков	(163)	(281)
Штрафы, пени, неустойки	(3 961)	(1 669)
Прочие внереализационные расходы	(5 095)	(28 834)
Расходы, связанные с реализацией основных средств	-	(2 171)
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	-	(51)
Судебные издержки	(15 790)	(496)
Расходы, связанные с уступкой права требования	-	(85 252)
Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(22 212)	-
Резервы по сомнительным долгам	(16 568)	-

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		97 489	
Внеоборотные активы	-10 385	-2 077	Признание ОНО
Внеоборотные активы	2 165	433	Погашение ОНО
Основные средства	-191	-38	Признание ОНО
Оценочные обязательства и резервы	-207	-41	Погашение ОНА
Оценочные обязательства и резервы	13 899	2 780	Признание ОНА

Резервы сомнительных долгов	2 669	533	Признание ОНА
Проценты по кредитам	4 171	834	Погашение ОНО
Проценты по кредитам	-268 389	-53 678	Признание ОНО
Проценты по кредитам	108 571	21 714	Признание ОНА
Убытки прошлых лет	42 881	8 576	Признание ОНА
Арендные обязательства	190	38	Признание ОНА
Проценты по обязательствам	-7	-1	Признание ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2410)	-	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	(104 633)	(20 927)	-
Чистая прибыль (стр. 2400)		76 562	-

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 - Семенычев Алексей Виталиевич, директор – Власов Сергей Евгеньевич.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
<p>краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала);</p>	<p>Заработная плата – 3 544 тыс. руб.</p> <p>Страховые взносы- 964 тыс.руб.</p>
<p>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);</p> <p>- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;</p> <p>- иные долгосрочные вознаграждения).</p>	<p>Не начислялись .</p>

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:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 г.	Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям
-------	---	---------------------------	--

		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники, доля участия					
2.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	8 974 484 973,11	3 563 407 720,03		1 974 786 766,40	
	полученные займы	3 840 228 753,66	3 269 108 870,55		1 830 032 087,70	Безналичные\долгосрочные
	предоставленные займы	4 984 712 048,67				Безналичные\долгосрочные
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	149 544 170,78	294 298 849,48		144 754 678,70	Безналичные\краткосрочные
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	420 042 803,72	411 570 667,25		3 142 939,13	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	358 859 355,47	359 335 635,47		476 280,00	Безналичные\краткосрочные
	с поставщиками прочие	61 183 448,25	52 235 031,78		2 666 659,13	Безналичные\краткосрочные
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	ИНЖСТРОЙ-ИННОВАЦИИ ООО	42 702 147,03	32 953 684,59		82 285,11	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	42 702 147,03	32 953 684,59		82 285,11	Безналичные\краткосрочные
5.2	ИНЖТЕПЛОПРОЕКТ ООО	3 146 359,71	3 231 359,71		85 000,00	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	3 146 359,71	3 231 359,71		85 000,00	Безналичные\краткосрочные
5.3	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	160 316 123,99	124 822 281,69			
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	160 316 123,99	124 822 281,69			Безналичные\краткосрочные
5.4	КОМПАНИЯ ГРАНДПРО АО	103 585,99	322 963,03		219 377,04	
	с поставщиками по аренде ППА	103 585,99	322 963,03		219 377,04	Безналичные\краткосрочные

5.5	Моргон-PCO ООО		84 425 770,00		84 425 770,00	
	по приобретению объектов недвижимости по ДКП		84 425 770,00		84 425 770,00	Безналичные/краткосрочные
5.6	МСК ЭНЕРГО АО	33 678 094,19	43 841,65			
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	33 678 094,19	43 841,65			Безналичные/краткосрочные
5.7	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО		23 984 400,00		23 984 400,00	
	по приобретению объектов недвижимости по ДКП		23 984 400,00		23 984 400,00	Безналичные/краткосрочные
5.8	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	5 551 441 405,56	6 354 362 022,02		1 152 804 728,11	
	по вознаграждению за услуги	14 866 610,41	126 143 843,68		117 444 263,72	Безналичные/краткосрочные
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	5 536 574 795,15	6 228 218 178,34		1 032 654 973,89	Безналичные/краткосрочные
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП				2 705 490,50	Безналичные/краткосрочные
5.9	ПИК-ПРОЕКТ ООО	282 593,18	282 593,18			
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	282 593,18	282 593,18			Безналичные/краткосрочные
5.10	ПИК-УК ООО	1 307 446,68	507 446,68		27 786 949,06	
	по вознаграждению за услуги				27 664 949,06	Безналичные/краткосрочные
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 307 446,68	507 446,68		122 000,00	Безналичные/краткосрочные
5.11	СЗ БОЛЬШАЯ ОЧАКОВСКАЯ ООО		733 876 620,00		733 876 620,00	
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам		733 876 620,00		733 876 620,00	Безналичные/краткосрочные
5.12	СЗ СУИХОЛДИНГ АО		11 225 280,00		11 225 280,00	
	по приобретению объектов недвижимости по ДКП		11 225 280,00		11 225 280,00	Безналичные/краткосрочные
5.13	СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО		39 254 840,00		39 254 840,00	
	по приобретению объектов недвижимости по ДКП		39 254 840,00		39 254 840,00	Безналичные/краткосрочные
5.14	СП ООО	432 630,85	432 630,85			

	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	432 630,85	432 630,85		Безналичные/краткосрочные
5.15	СПЕЦЭНЕРГОГРУПП ООО	3 622 296,47	6 108 186,21		
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП	71 025,41	71 025,41		Безналичные/краткосрочные
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	3 551 271,06	6 037 160,80		Безналичные/краткосрочные
5.16	ТЕПЛОГРАД ООО	480 150 152,97			
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	480 150 152,97			Безналичные/краткосрочные
	Итого	15 671 710 613,45	11 390 812 306,89	4 051 674 954,85	

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

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

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 7 687 968 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 судебные дела на общую сумму 58 105 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика. Сумма оценочного обязательства по выплатам со стороны ООО «СЗ «Териберский берег» 13 899 тысяч рублей.

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. Москва.

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 № 7 от 30.11.2022 г.

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

5.11. 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.

5.13. 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;
- экономику 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.

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

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 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.

5.19. 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.

Директор



Власов С.Е.

23 марта 2023 г.

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 56 лист 6
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»




Агаркова Ю.А.