

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Строй-Эксперт»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2022 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт» (ООО «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт») (ОГРН 1207700284307), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала, а именно на то, что показатель чистых активов меньше величины уставного капитала и имеет отрицательное значение: по состоянию на 31.12.2020 год уставный капитал – 1 000 тыс. руб., чистые активы – (1 581) тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 года уставный капитал – 1 000 тыс. руб., чистые активы – (5 633) тыс. руб.;

Вместе с тем, в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в пункте 4.16 «Информация о непрерывности деятельности» содержится информация, о том, что общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт» будет продолжать реализовывать инвестиционный проект по проектированию и строительству многофункционального комплекса. На увеличение чистых активов Общества в перспективе окажет влияние получение чистой прибыли от продажи объектов недвижимости при завершении реализации планируемого инвестиционного проекта. Общество не имеет намерений о прекращении деятельности и может продолжать деятельность и исполнять свои обязательства.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении 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 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 обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения 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, а 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883

С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 2200602240



Н.В. Косых

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»
(ООО «ГК «МДА»),
ОГРН 1117746536269
115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 11306026247

«31» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт"	по ОКПО	45205857	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743345110	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	188507, Ленинградская обл, Ломоносовский р-н, Новоселье гп, Красносельское ш, зд. № 15, пом. 108			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "МДА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7719783265
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1117746536269

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.3	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.4	Отложенные налоговые активы	1180	11 682	1 586	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	11 682	1 586	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	1 287 499	468 126	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	35 463	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12108	1 252 036	468 126	-
3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	176	33	-
	в том числе:				
		12203	-	-	-
3.7	Дебиторская задолженность	1230	40	99	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	1	49	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	39	50	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	73 892	181	-
3.9	Прочие оборотные активы	1260	-	21	-
	Итого по разделу II	1200	1 361 607	468 460	-
	БАЛАНС	1600	1 373 289	470 046	-

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт"	ИНН	45205857		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7743345110		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.1	Управленческие расходы	2220	(810)	(166)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(810)	(166)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.2	Проценты к получению	2320	3	-
4.2	Проценты к уплате	2330	(4 023)	(2 656)
	Прочие доходы	2340	-	-
4.2	Прочие расходы	2350	(234)	(404)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5 065)	(3 226)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 013	645
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4 052)	(2 581)

8

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(4 051)	(2 581)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Смирная Наталья
Сергеевна

(расшифровка подписи)

24 марта 2022 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ 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

Коды		
0710004		
31	12	2021
45205857		
7743345110		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	1 000	-	-	-	-	1 000
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	-	-	-	-	-	-
уставный капитал	3217	1 000	-	-	-	-	1 000
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 581)	(2 581)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 581)	(2 581)
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	-	-	-	-	-	-

01

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---

88

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	1 000	-	-	-	(2 581)	(1 581)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(4 052)	(4 052)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(4 052)	(4 052)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 000	-	-	-	(6 633)	(5 633)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	(2 581)	1 000	(1 581)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(2 581)	-	(2 581)
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	-	-	-	-

19

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(5 633)	(1 581)	-

Руководитель



Смирная Наталья Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2022 г.

74

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт"	ИНН	45205857		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	7743345110		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3	-
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	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	3	-
Платежи - всего	4120	(693 856)	(3 091)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(280 773)	(283)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(316)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(685)	(2 044)
Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и(или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(44 387)	(46)
Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4127	(301 472)	-
прочие платежи	4129	(66 539)	(448)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(693 853)	(3 091)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(461 123)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(461 123)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(461 123)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 679 037	612 715
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 679 037	611 715
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	1 000
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(911 473)	(148 320)
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	(911 473)	(148 320)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	767 564	464 395
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	321 593	181
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	181	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	73 892	181
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Смирная Наталья Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2022 г.

17

**Пояснения
к бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Строй-Эксперт»
за 2021 год**

1. Общие сведения

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт» (далее – Компания) составлена в соответствии с:

- Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н;
- Указаниями об формах бухгалтерской отчетности, утвержденными приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н;
- иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации;
- учредительными документами и Учетной политикой Компании для целей бухгалтерского учета.

1.1. Общая информация о Компании

- 1.1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт», краткое наименование: ООО СЗ «Строй-Эксперт».
- 1.1.2. Юридический адрес: 125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 24, стр. 3, этаж 2, помещение I, комната 2.
С 25.06.2021 188507, Ленинградская обл, р-н Ломоносовский, гп Новоселье, ш Красносельское, зд. 15, помещ. 108
- 1.1.3. Дата государственной регистрации: 11.08.2020, ОГРН 1207700284307.
- 1.1.4. Уставный капитал Компании равен 1 000 000,00 руб.
- 1.1.5. На отчетную дату единственный участник Компании – ООО «ПИК-Инвестпроект».
- 1.1.6. В отчетном периоде Компания осуществляла предпринимательскую деятельность, направленную на подготовку к строительству 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 строительному адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, а также осуществляла функции Застройщика данного объекта. Застройка осуществляется в соответствии с законодательством в области строительства, в том числе Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.
- 1.1.7. Пандемия коронавирусной инфекции не оказала существенного влияния на финансовое состояние Компании.

1.2. Исполнительные и контрольные органы Компании

Полномочия единоличного исполнительного органа в отчетном периоде исполняла с 11.08.2020г. по настоящее время – генеральный директор Смирная Наталья Сергеевна.

1.3. Численность персонала Компании

Среднесписочная численность персонала Компании за 2021 год составила 1 (Один) человек.

1.4. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Компании отсутствуют дочерние и зависимые общества.

2. Существенные аспекты представления информации в бухгалтерской отчетности и Учетной политики

2.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Компании составлена за 2021 год.

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

2.2. Состав бухгалтерской отчетности

Неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Компании является: Бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001), Отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002), Отчет об изменении капитала (форма по ОКУД 0710003), Отчет о движении денежных средств (форма по ОКУД 0710004), Пояснений к годовой бухгалтерской отчетности, раскрывающих финансовое положение Компании.

2.3. Существенные аспекты и изменения Учетной политики

Приказом №2 от 30.12.2020г. утверждена учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета в соответствии с корпоративными стандартами ПАО «ПИК СЗ», в состав которого Компания входит с момента своей государственной регистрации.

2.4. Оценка активов и обязательств

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

2.5. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе Компании дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты, либо не установлен.

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

2.6. Основные средства

К основным средствам в бухгалтерском учете и отчетности Компании относятся объекты, удовлетворяющие условиям признания согласно п. 4 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденного приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н.

Активы, в отношении которых выполняются указанные выше условия и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Компании в составе материально-производственных запасов. Стоимость данных активов списывается на затраты по мере передачи их в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности, после ввода в эксплуатацию контроль за их движением ведется на забалансовом

учете. Ответственность за сохранность данных объектов возложена на материально-ответственных лиц в местах хранения и эксплуатации объектов.

Основные средства Компании отражаются в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, начисленной за время их использования. Переоценка основных средств не производится.

Первоначальная стоимость основных средств определена по фактическим затратам на их приобретение.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом исходя из установленных Компанией сроков полезного использования, определенных при принятии объектов к бухгалтерскому учету на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Для основных средств, не указанных в Классификации, амортизация рассчитывается исходя из сроков полезного использования, установленных комиссией по приемке-передаче основных средств, назначаемой приказом руководителя, в соответствии с техническими условиями эксплуатации и рекомендациями организаций-изготовителей.

Сроки полезного использования объектов основных средств, бывших в употреблении, определяются с учетом срока использования объекта предыдущим собственником.

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы отчетного периода в полном объеме.

2.7. Нематериальные активы

Общество не имеет нематериальных активов.

2.8. Финансовые вложения

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Компании на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

К финансовым вложениям Компании относятся:

- предоставленные другим организациям займы;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансового вложения, списание его стоимости производится по стоимости единицы бухгалтерского учета финансовых вложений, а именно:

- при выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, списание их стоимости производится по первоначальной стоимости каждой единицы учета финансовых вложений;
- при выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, списание их стоимости производится исходя из последней оценки.

Доходы и расходы от выбытия векселей третьих лиц отражаются в составе прочих доходов и расходов (счет 91 «Прочие доходы и расходы»).

Финансовые вложения, по которым на конец отчетного года признано устойчивое существенное снижение стоимости, показываются в балансе за минусом создаваемого резерва под обесценение финансовых вложений. Сумма резерва относится на увеличение операционных расходов.

2.9. Материально-производственные запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов производится по фактической себестоимости.

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

2.10. Расходы будущих периодов

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

В составе расходов будущих периодов учтены:

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

2.11. Доходы от ведения обычных видов деятельности

Доходами от ведения обычных видов деятельности являются:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации собственной продукции;
- доходы от реализации товаров;
- доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Выручка от продаж признается в бухгалтерской отчетности по методу начисления в момент выполнения работ, оказания услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных платежей.

2.12. Формирование финансового результата

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

Финансовый результат Компании отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

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

2.13. Задолженность покупателей и заказчиков

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

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

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

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

2.14. Кредиты и займы полученные

При получении займа и (или) кредита основная сумма долга учитывается в бухгалтерском учете в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

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

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

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

2.15. Денежные средства и денежные эквиваленты.

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

2.16. Оценочные обязательства. Условные активы и обязательства

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

- оценочное обязательство на оплату отпусков;
- оценочного обязательства в виде суммы не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимой для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:
 - у Компании существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Организация не может избежать;
 - уменьшение экономических выгод Компании, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
 - величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

2.17. Отложенные налоги

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

3. Раскрытие существенной информации, содержащейся в бухгалтерской отчетности

3.1. Раскрытие информации по сегментам

Компания осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаков.

3.2. Сопроводительная информация по статьям бухгалтерского баланса

Бухгалтерский учет Компании ведется согласно рабочему плану счетов, составленному на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного приказом Минфина России 31.10.2000 № 94н.

Валюта баланса Компании на 31 декабря 2021 года составила 1 373 289 тыс. руб.

Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Раздел I. Внеоборотные активы

3.3. Основные средства

На отчетную дату Компания не имеет основных средств.

3.4. Отложенные налоговые активы

№ п/п	Вид актива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
1	Расходы будущих периодов	1 586	11 649
2	Прочие расходы	-	33
Итого по стр. 1260		-	11 682

Раздел II. Оборотные активы

3.5. Запасы

№ п/п	Запасы	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
1	Незавершенное производство	-	35 463
Итого по стр. 12102			35 463
2	Расходы на создание объекта строительства	-	680 443
	НДС	-	47 246
	Авансы выданные, в том числе:		524 346
	Лемэк ООО		213 200
	ЛКН ООО		18 900
	РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО ПАО		325
	РОСТЕЛЕКОМ ПАО филиал		16
	СЕВНИИГИМ АО		217 042
	ЭЛЕКТРОНТЕЛЕКОМ АО		11
	ПИК-УК ООО		74 852
Итого по стр. 12108			1 252 035

3.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

№ п/п	Вид актива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
1	НДС по приобретенным услугам	33	176
Итого по стр. 1260		33	176

3.7. Дебиторская задолженность

№ п/п	Вид актива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, в том числе:	49	1
	Большевик ООО	49	
	ИНТЕРФАКС АО		1
Итого по стр. 12301		49	1
2	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная, в том числе:	50	39
	Большевик ООО	49	
	УФК по г. Санкт-Петербургу (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и ка		39
Итого по стр. 12307		50	39

3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

№ п/п	Вид актива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
	40702810206800002363, БАНК ВТБ (ПАО)	179	5
	40702810520020004598, АО ЮНИКРЕДИТ БАНКА	2	1
	40702810700000025658, БАНК ГПБ (АО)	-	8
	Аккредитив в БАНК ВТБ (ПАО)	-	73 878
Итого по стр. 1250		181	73 892

3.9. Прочие оборотные активы

№ п/п	Вид актива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
1	Расходы будущих периодов	21	-
Итого по стр. 1260		21	-

Раздел III. Капитал

3.10. Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2021 г. уставный капитал Общества составляет 1 000 тыс. руб., оплачен полностью.

№п/п	Показатель	На 31.12.2021, тыс. руб.
1.	Уставный капитал	1 000
2.	Резервный капитал	-
3.	Добавочный капитал	-
4.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего, в том числе	(6 633)
5	Сумма чистых активов	(5 633)

Раздел IV. Долгосрочные обязательства

3.11. Заемные средства

№ п/п	Вид пассива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
	БАНК ГПБ (АО) Договор № 65/21-Р от 30.04.2021 Договор об открытии кредитной линии	-	1 176 383
Итого по стр. 14101		-	1 176 383
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № б/н от 15.10.2020 Договор целевого займа	315 075	85 089
Итого по стр. 14102		315 075	85 089
	БАНК ГПБ (АО) Договор № 65/21-Р от 30.04.2021 Договор об открытии кредитной линии	-	163
Итого по стр. 14104		-	163
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № б/н от 15.10.2020 Договор целевого займа	4 706	19 446
Итого по стр. 14105		4 706	19 446

3.12. Отложенные налоговые обязательства

№ п/п	Вид пассива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
1	ОНО по прочим расходам	941	10 024
Итого по стр. 1260		941	10 024

Раздел V. Краткосрочные обязательства

3.13. Заемные средства

№ п/п	Вид пассива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № 1 от 15.10.2020 Договор займа	148 320	-
Итого по стр. 15102		148 320	-
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № 1 от 15.10.2020 Договор займа	2 340	6 363
Итого по стр. 15104		2 340	6 363

3.14. Кредиторская задолженность

№ п/п	Вид пассива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, в	195	7 433

	том числе:		
	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО		165
	ПАО ПИК СЗ	150	2 033
	СЗ ЧАСОВАЯ ООО		103
	СОКОЛ ООО	45	-
	СЗЭЦ ООО		120
	ЦНС ООО		170
	ПИК-УК ООО		4 842
Итого по стр. 15201		195	7 433
2	Расчеты по налогам и сборам, в том числе:	50	75
	Земельный налог	50	75
Итого по стр. 15203		50	75
3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в том числе:	-	73 945
	СЕВНИИГИМ АО	-	73 878
	ЦНС ООО	-	67
Итого по стр. 15209		-	73 945

4. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

ООО СЗ «Строй-Эксперт» в 2020 и в 2021 году не имело выручки от основной деятельности, т.к. осуществляло подготовку и строительство ИДП Таллинский парк по адресу Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское г.п., п. Новоселье.

4.1 Расшифровка стр. 2220 Отчета о финансовых результатах

Управленческие расходы	2020, тыс. руб.	2021, тыс. руб.
Строка 2220, в том числе:	(166)	(810)
Аренда офисных площадей	(8)	(251)
Аудиторские услуги	-	(30)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(125)	(500)
Информационное обеспечение	(33)	(9)

4.2 Расшифровка стр. 2320, 2330, 2340, 2350 Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Прочие доходы и расходы	2020, тыс. руб.	2021, тыс. руб.
Строка 2320 Проценты к получению, в том числе:	0	3
Проценты на остаток по расчетному счету	-	3
Строка 2330 Проценты к уплате, в том числе:	0	(4 023)
Проценты по кредиту	-	(1 310)
Проценты по займу	-	(2 712)
Строка 2340 Прочие доходы	0	0
Строка 2350 Прочие расходы, из них:	(404)	(234)
Строка 23505 расходы на услуги банков		(230)
Строка 23507 прочие внереализационные расходы из них:		(4)
Госпошлины за регистрацию прав		(4)

5. Формирование постоянных и временных разниц, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Сумма, тыс. руб.</i>
1.	Прибыль (убыток) до налогообложения	(5 065)
2.	Отложенный налог на прибыль	1 013
3.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(4 052)

По итогам 2021 г. Обществом получен убыток в размере 4 052 тыс. руб. Убыток обусловлен отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения доходов связан с окончанием строительства.

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

Стоимость арендованных основных средств по состоянию на 31.12.2021:

Контрагент	Договор	Объект аренды	Стоимость, тыс. руб.
АО «Северный научно-исследовательский институт гидротехники и мелиорации»	Договор аренды земельных участков №01/ар от 30.09.2020г.	47:14:0504001:2694_Земельный участок 13 683 кв.м, ЛО, Ломоносовский р-н, МО Аннинское, г.п.Новоселье	26 590,0
АО «Северный научно-исследовательский институт гидротехники и мелиорации»	Договор аренды земельных участков №01/ар от 30.09.2020г.	47:14:0504001:2697_Земельный участок 7 960 кв.м, ЛО, Ломоносовский р-н, МО Аннинское, г.п.Новоселье	15 468,6
АО «Северный научно-исследовательский институт гидротехники и мелиорации»	Договор аренды земельных участков №01/ар от 30.09.2020г.	47:14:0504001:2698_Земельный участок 5 618 кв.м, ЛО, Ломоносовский р-н, МО Аннинское, г.п.Новоселье	10 917,4
АО «Северный научно-исследовательский институт гидротехники и мелиорации»	Договор аренды земельных участков №01/ар от 30.09.2020г.	47:14:0504001:2704_Земельный участок 30 854 кв.м, ЛО, Ломоносовский р-н, МО Аннинское, г.п.Новоселье	59 958,3
Итого:			112 934,3

Сумма выданных обеспечений обязательств по состоянию на 31.12.2021:

Контрагент	Договор	Сумма обеспечения, тыс. руб.
БАНК ГПБ (АО)	Договор № 77/822-Н/77-2021-10-932 от 02.07.2021г. Ипотека собственного земельного участка 47:14:0504001:4195 в обеспечение обязательств по Договору об открытии кредитной линии № 65/21-Р от 30.04.2021	84 701
Итого:		84 701

4.2. Операции по договорам, предусматривающим исполнение Компанией обязательств (оплату) неденежными средствами

В отчетном периоде Компания не осуществляла операций по договорам, предусматривающих оплату неденежными средствами.

4.3. Информация о совместной деятельности

В отчетном, а также в предшествующих периодах, Компания не принимала участия в совместной деятельности и участвовала в доверительном управлении.

4.4. Условные факты хозяйственной деятельности

Информация об условных активах и обязательствах отражается в бухгалтерской отчетности Компании независимо от вероятности их возникновения.

На конец отчетного периода Компания не имеет условных активов и обязательств.

4.5. Контролируемые сделки

В течение 2021 г. контролируемых сделок у Компании не было.

4.6. Государственная помощь

В отчетном периоде Компания государственную помощь не получала.

4.7. Информация о связанных сторонах

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

№	Юридические / физические лица	Основания для признания юридического / физического лица связанной стороной
1	Смирная Наталья Сергеевна	Генеральный директор
2	ООО «ПИК-Инвестпроект»	Организация – единственный участник Компании
3	ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
4	ООО ПИК-УК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
5	ООО "КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Общество входит в состав ПАО «ПИК СЗ». Более чем 25% акций ПАО «ПИК СЗ» владеет Гордеев Сергей Эдуардович, он является бенефициарным владельцем общества.

Генеральному директору Компании в отчетном году вознаграждение не выплачивалось.

4.8. Операция со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2021 год, тыс. руб.		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям, тыс. руб.		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1.	ПАО «ПИК-СЗ»	16 018	17 901	-	2 033	безналичные/ краткосрочная
2.	ООО «ПИК-УК»	554 053	486 088	74 852	4 842	безналичные/ краткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2021 год, тыс. руб.		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям, тыс. руб.		Условия / сроки расчетов
3.	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	22 723	22 888	-	165	безналичные/ краткосрочная
7.	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	911 473	551 931	-	110 898	безналичные/ долгосрочная

4.9. Информация о затратах на энергетические ресурсы

В отчетном периоде Компания не понесла затрат на приобретение и потребление энергетических ресурсов.

4.10. Инвентаризация

Компанией по состоянию на 31.12.2021г. проведена инвентаризация имущества и обязательств в соответствии с приказом №3 от 27.12.2021г.

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

4.11. Операции в иностранной валюте

В 2021 году операции, выраженные в иностранной валюте, Компанией не проводились.

4.12. События после отчетной даты

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

В 2022-2023 гг. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение плановой рентабельности при реализации инвестиционно-девелоперского проекта. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости.

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

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-2023 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

Других событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2022 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

4.13. Судебные разбирательства

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую отчетность в 2021 году, на дату подготовки отчетности нет.

4.14. Прочее

В отчетном году отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия.

Дивиденды в 2021 годы не выплачивались.

Отчисления в резервный капитал не производились.

4.15. 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 формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

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

4.16. Информация о непрерывности деятельности

В отчетном году получен убыток 4 052 тыс. руб.

Компания образована в 2020 году для реализации проекта по строительству 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 строительному адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье.

Проект является долгосрочным, строительство планируется завершить не ранее 2029 года, в связи с этим Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения к ликвидации. Чистые активы планируется увеличить за счет получения прибыли от текущей деятельности, а в случае недостаточности – за счет увеличения уставного капитала. Соответственно обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Генеральный директор
« 24 » марта 2022г.



Смирная Н.С.

Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью



З.А. Трицетов лист(ов)
Генеральный директор

ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.