

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

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

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва 2023 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 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

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., по состоянию на 31.12.2022 года уставный капитал – 1 000 тыс. руб., чистые активы – (364 171) тыс. руб.;

Вместе с тем, в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в пункте 6.30 «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 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, 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 22006022400

Н.В. Косых

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»  
(ООО «МДА»),  
ОГРН 1027700000580  
115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)  
ОРНЗ 12006058285

«09» марта 2023 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт"</b>	<b>45205857</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>ИНН 7743345110</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	<b>по ОКВЭД 2 71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	<b>по ОКОПФ / ОКФС 12300 16</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	<b>по ОКЕИ 384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>188507, Ленинградская обл, Ломоносовский р-н, Новоселье гп, Красносельское ш, зд. № 15, пом. 108</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "Москворецкий Дом Аудита"**


Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7701266587</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027700000580</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	111 679	11 682	1 586
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>111 679</b>	<b>11 682</b>	<b>1 586</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.5	Запасы	1210	3 577 088	1 287 499	468 126
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	-	35 463	-
	Затраты на строительство и проектирование	12108	3 577 088	1 252 036	468 126
3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	358	176	33
3.7	Дебиторская задолженность	1230	74	40	99
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	-	1	49
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	74	39	50

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8	73 892	181
3.9	Прочие оборотные активы	1260	1	-	21
	Итого по разделу II	1200	3 577 529	1 361 607	468 460
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 689 208	1 373 289	470 046



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(365 171)	(6 633)	(2 581)
	Итого по разделу III	1300	(364 171)	(5 633)	(1 581)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.11	Заемные средства	1410	3 794 000	1 281 081	319 781
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	3 692 674	1 176 383	-
	Долгосрочные займы	14102	75 045	85 089	315 075
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	188	163	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	26 093	19 446	4 706
3.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	20 387	10 024	941
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 814 387	1 291 105	320 722
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.13	Заемные средства	1510	6 363	6 363	150 660
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	-	-	148 320
	Проценты по краткосрочным займам	15104	6 363	6 363	2 340
3.14	Кредиторская задолженность	1520	232 627	81 453	245
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	112 220	7 433	195
	Расчеты по налогам и сборам	15203	247	75	50
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	24	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	120 136	73 945	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2	-	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	2	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	238 992	87 816	150 905
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 689 208	1 373 289	470 046

Руководитель  **Смирная Наталья Сергеевна**  
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

7

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт"</b>	ИНН	45205857		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7743345110		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	в том числе:		-	-
4.1	Себестоимость продаж	2120	(445 665)	-
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(445 665)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.2	Управленческие расходы	2220	(1 386)	(810)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(447 051)	(810)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.3	Проценты к получению	2320	1	3
4.3	Проценты к уплате	2330	-	(4 023)
	Прочие доходы	2340	-	-
4.3	Прочие расходы	2350	(1 122)	(234)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23505	(989)	(228)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(119)	-
	Прочие внереализационные расходы	23507	(15)	(6)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(448 172)	(5 065)
	Налог на прибыль	2410	89 634	1 013
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	89 634	1 013
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(358 538)	(4 052)



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	(358 538)	(4 052)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Смирная Наталья  
Сергеевна

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

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

Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
	<b>0710004</b>		
Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
по ОКПО	<b>45205857</b>		
ИНН	<b>7743345110</b>		
по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
по ОКЕИ	<b>384</b>		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

**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	-	-	-	(2 581)	(1 581)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 052)	(4 052)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4 052)	(4 052)
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	-	-

10

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	-	-	-	(6 633)	(5 633)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(358 538)	(358 538)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(358 538)	(358 538)
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	-	-	-	(365 171)	(364 171)



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(1 581)	(4 052)	-	(5 633)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1 581)	(4 052)	-	(5 633)
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(2 581)	(4 052)	-	(6 633)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(2 581)	(4 052)	-	(6 633)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(364 171)	(5 633)	(1 581)



Руководитель

Смирная Наталья Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

13

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строй-Эксперт"</b>		<b>45205857</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7743345110</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1	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	-	-
прочие поступления	4119	1	3
Платежи - всего	4120	(2 534 991)	(693 856)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(438 180)	(280 773)
в связи с оплатой труда работников	4122	(288)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(898)	(685)
Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и (или) выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(40 067)	(44 387)
Платежи по инвестиционным взносам по договорам инвестирования и (или) финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4127	(1 997 537)	(301 472)
прочие платежи	4129	(58 021)	(66 539)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 315 985)	(693 853)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-



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

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 479 467	1 679 037
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 479 467	1 679 037
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	(18 361)	(911 473)
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	(18 361)	(911 473)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 461 106	767 564
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(73 884)	321 593
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	73 892	181
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	8	73 892
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Смирная Наталья Сергеевна

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

**Пояснения  
к бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Строй-Эксперт»  
за 2022 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, ИНН 7743345110, КПП 472501001, ОКВЭД 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 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, в качестве застройщика 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. Застройка осуществляется в соответствии с законодательством в области строительства, в том числе Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

### **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. Ведение бухгалтерского учета осуществляет специализированная организация ПАО «ПИК-СЗ» на основании Договора №Д1006478\_20 от 01.10.2020



### **1.3. Численность персонала Компании**

Среднесписочная численность персонала Компании за 2022 год составила 1 (Один) человек.

### **1.4. Сведения о дочерних и зависимых обществах**

По состоянию на 31 декабря 2022 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 2022 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 №4 от 30.12.2021 г. 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 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

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 определяется 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 2022 года составила 3 689 208 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.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
1	Расходы будущих периодов	1 586	11 649	111 641
2	Прочие расходы	-	33	38
<b>Итого по стр. 1180</b>		<b>-</b>	<b>11 682</b>	<b>111 679</b>

##### Раздел II. Оборотные активы

### 3.5. Запасы

№ п/п	Запасы	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
1	Незавершенное производство	-	35 463	-
<b>Итого по стр. 12102</b>		<b>-</b>	<b>35 463</b>	<b>-</b>
2	Расходы на создание объекта строительства	-	680 443	2 360 758
	<b>НДС</b>	<b>-</b>	<b>47 246</b>	<b>242 230</b>
	<b>Авансы выданные, в том числе:</b>		<b>524 346</b>	<b>974 099</b>
	Лемэк ООО		213 200	265 200
	ЛКН ООО		18 900	30 400
	РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО ПАО		325	-
	РОСТЕЛЕКОМ ПАО филиал		16	-
	СЕВНИИГИМ АО		217 042	155 767
	ЭЛЕКТРОНТЕЛЕКОМ АО		11	-
	ПИК-УК ООО		74 852	390 936
<b>Итого по стр. 12108</b>		<b>-</b>	<b>1 252 035</b>	<b>3 577 088</b>

### 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.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
1	НДС по приобретенным услугам	33	176	358
<b>Итого по стр. 1260</b>		<b>33</b>	<b>176</b>	<b>358</b>



### 3.7. Дебиторская задолженность

№ п/п	Вид актива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, в том числе:	49	1	-
	Большевик ООО	49		-
	ИНТЕРФАКС АО		1	-
<b>Итого по стр. 12301</b>		<b>49</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
2	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная, в том числе:	50	39	74
	Большевик ООО	49	-	-
	УФК по г. Санкт-Петербургу (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и ка		39	74
<b>Итого по стр. 12307</b>		<b>50</b>	<b>39</b>	<b>74</b>

### 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.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
1	БАНК ВТБ (ПАО)	179	5	3
2	АО ЮНИКРЕДИТ БАНКА	2	1	
3	БАНК ГПБ (АО)	-	8	5
4	Аккредитив в БАНК ВТБ (ПАО)	-	73 878	
<b>Итого по стр. 1250</b>		<b>181</b>	<b>73 892</b>	<b>8</b>

### 3.9. Прочие оборотные активы

№ п/п	Вид актива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
1	Расходы будущих периодов	21	-	1
<b>Итого по стр. 1260</b>		<b>21</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

## Раздел III. Капитал

### 3.10. Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2022 г. уставный капитал Общества составляет 1 000 тыс. руб., оплачен полностью.

№п/п	Показатель	На 31.12.2020, тыс. руб.	На 31.12.2021, тыс. руб.	На 31.12.2022, тыс. руб.
1.	Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
2.	Резервный капитал	-	-	-
3.	Добавочный капитал	-	-	-
4.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего, в том числе	(1581)	(6 633)	(364 171)



5	Сумма чистых активов	(581)	(5 633)	(363 171)
---	----------------------	-------	---------	-----------

#### 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.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
	БАНК ГПБ (АО) Договор № 65/21-Р от 30.04.2021 Договор об открытии кредитной линии	-	1 176 383	3 692 674
<b>Итого по стр. 14101</b>		<b>-</b>	<b>1 176 383</b>	<b>3 692 675</b>
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № б/н от 15.10.2020 Договор целевого займа	315 075	85 089	75 045
<b>Итого по стр. 14102</b>		<b>315 075</b>	<b>85 089</b>	<b>75 045</b>
	БАНК ГПБ (АО) Договор № 65/21-Р от 30.04.2021 Договор об открытии кредитной линии	-	163	188
<b>Итого по стр. 14104</b>		<b>-</b>	<b>163</b>	<b>188</b>
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № б/н от 15.10.2020 Договор целевого займа	4 706	19 446	26 093
<b>Итого по стр. 14105</b>		<b>4 706</b>	<b>19 446</b>	<b>26 093</b>

##### 3.12. Отложенные налоговые обязательства

№ п/п	Вид пассива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
1	ОНО по прочим расходам (проценты по кредитным обязательствам)	941	10 024	20 387
<b>Итого по стр. 1260</b>		<b>941</b>	<b>10 024</b>	<b>20 387</b>

#### 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.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № 1 от 15.10.2020 Договор займа	148 320	-	-
<b>Итого по стр. 15102</b>		<b>148 320</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № 1 от 15.10.2020 Договор займа	2 340	6 363	6 363
<b>Итого по стр. 15104</b>		<b>2 340</b>	<b>6 363</b>	<b>6 363</b>

### 3.14. Кредиторская задолженность

№ п/п	Вид пассива	Остаток на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, тыс. руб.
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, в том числе:	195	7 433	112 220
	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО		165	
	ПАО ПИК СЗ	150	2 033	2 469
	СЗ ЧАСОВАЯ ООО		103	103
	СОКОЛ ООО	45	-	
	СЗЭЦ ООО		120	
	ЦНС ООО		170	
	ПИК-УК ООО		4 842	9 960
	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО			99 546
	<b>Итого по стр. 15201</b>	<b>195</b>	<b>7 433</b>	<b>112 220</b>
2	Расчеты по налогам и сборам, в том числе:	50	75	247
	Земельный налог	50	75	247
	<b>Итого по стр. 15203</b>	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>247</b>
3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в том числе:	-	-	24
	Расчеты по социальному страхованию	-	-	2
	Расчеты по пенсионному обеспечению	-	-	18
	Федеральный фонд ОМС	-	-	4
	<b>Итого по стр. 15204</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24</b>
3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в том числе:	-	73 945	120 136
	СЕВНИИГИМ АО	-	73 878	119 383
	ЦНС ООО	-	67	53
	ОПТИМА ООО	-	-	700
	<b>Итого по стр. 15209</b>	<b>-</b>	<b>73 945</b>	<b>120 136</b>

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

ООО СЗ «Строй-Эксперт» в 2021 и 2022 году не имело выручки от основной деятельности, т.к. осуществляло застройку по ИДП Таллинский парк по адресу Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское г.п., п. Новоселье.

##### 4.1 Расшифровка стр. 2120 Отчета о финансовых результатах

Управленческие расходы	2021, тыс. руб.	2022, тыс. руб.
<b>Строка 2120, в том числе:</b>	<b>(0)</b>	<b>(445 665)</b>
Вознаграждение лицензиата		(33 065)
Агентское вознаграждение по поиску покупателей		(79 746)
Прочие коммерческие расходы		(332 854)

##### 4.2 Расшифровка стр. 2220 Отчета о финансовых результатах

Управленческие расходы	2021, тыс. руб.	2022, тыс. руб.
<b>Строка 2220, в том числе:</b>	<b>(810)</b>	<b>(1 386)</b>
Аренда офисных площадей	(251)	(60)



Управленческие расходы	2021, тыс. руб.	2022, тыс. руб.
<b>Строка 2220, в том числе:</b>	<b>(810)</b>	<b>(1 386)</b>
Аудиторские услуги	(30)	(98)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(500)	(900)
Информационное обеспечение	(9)	(7)
Заработная плата		(227)
Страховые взносы		(68)
Прочее		(26)

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

Прочие доходы и расходы	2021, тыс. руб.	2022, тыс. руб.
<b>Строка 2320 Проценты к получению, в том числе:</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
Проценты на остаток по расчетному счету	3	1
<b>Строка 2330 Проценты к уплате, в том числе:</b>	<b>(4 023)</b>	<b>(0)</b>
Проценты по кредиту	(1 310)	
Проценты по займу	(2 712)	
<b>Строка 2340 Прочие доходы</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Строка 2350 Прочие расходы, из них:</b>	<b>(234)</b>	<b>(1 122)</b>
<i>Строка 23505 расходы на услуги банков</i>	(230)	(989)
<i>Строка 23506 расходы на услуги банков</i>	(0)	(119)
<i>Строка 23507 прочие внереализационные расходы из них:</i>	(4)	(15)
Госпошлины за регистрацию прав	(4)	(14)

### 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 2022 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
1.	Прибыль (убыток) до налогообложения	(448 172)
2.	Отложенный налог на прибыль	89 634
3.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(358 538)

По итогам 2022 г. Обществом получен убыток в размере 358 538 тыс. руб. Убыток обусловлен отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения доходов связан с окончанием строительства.

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

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



## 6.2. Информация о совместной деятельности

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

## 6.3. Условные факты хозяйственной деятельности

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

Сумма выданных обеспечений обязательств по состоянию на 31.12.2022:

Контрагент	Договор	Сумма обеспечения, тыс. руб.
БАНК ГПБ (АО)	Договор № 65/21/ДЗИП-01 от 06.08.2021г. Ипотека арендованных земельных участков 47:14:0504001:2698, 47:14:0504001:2694, 47:14:0504001:2704, 47:14:0504001:2697 в обеспечение обязательств по Договору об открытии кредитной линии № 65/21-Р от 30.04.2021	84 700,7
БАНК ГПБ (АО)	Договор № 65/21/ДИ-01 от 22.07.2021г. Ипотека собственного земельного участка 47:14:0504001:2693 в обеспечение обязательств по Договору об открытии кредитной линии № 65/21-Р от 30.04.2021	37 678,4
БАНК ГПБ (АО)	ДС № 3 от 19.08.2022 к Договору № 65/21/ДИ-01 от 22.07.2021г. Ипотека собственного земельного участка 47:14:0504001:5340 в обеспечение обязательств по Договору об открытии кредитной линии № 65/21-Р от 30.04.2021	18 213,0
БАНК ГПБ (АО)	ДС № 2 от 30.05.2022 к Договору № 65/21/ДИ-01 от 22.07.2021г. Ипотека собственного земельного участка 47:14:0504001:4756 в обеспечение обязательств по Договору об открытии кредитной линии № 65/21-Р от 30.04.2021	9 953,0
БАНК ГПБ (АО)	ДС № 2 от 30.05.2022 к Договору № 65/21/ДИ-01 от 22.07.2021г. Ипотека собственного земельного участка 47:14:0504001:4758 в обеспечение обязательств по Договору об открытии кредитной линии № 65/21-Р от 30.04.2021	20 700,0
	<b>Итого:</b>	<b>171 245,1</b>

## 6.4. Контролируемые сделки

В течение 2022 г. контролируемых сделок у Компании не было.

## 6.5. Государственная помощь

В отчетном периоде Компания государственную помощь не получала.

## 6.6. 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

№	Юридические / физические лица	Основания для признания юридического / физического лица связанной стороной
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.

Обязательная информация		Дополнительная информация		
ФИО	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2022 (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
Смирная Наталья Сергеевна	Генеральный директор	240	Заработная плата	с 11.08.2020 по 10.08.2023

#### 6.7. Операция со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 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»	113 297	113 734	-	2 469	безналичные/ краткосрочная
2.	ООО «ПИК-УК»	2 563 557	2 252 597	390 935	9 966	безналичные/ краткосрочная
3.	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	69 239	69 164	-	-	безналичные/ краткосрочная
7.	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	218 554	314 703	-	207 047	безналичные/ долгосрочная

#### 6.8. Информация о затратах на энергетические ресурсы

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

#### 6.9. Инвентаризация

Компанией по состоянию на 31.12.2022г. проведена инвентаризация имущества и обязательств в соответствии с приказом №3 от 27.12.2022г.

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



#### **6.10. Операции в иностранной валюте**

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

#### **6.11. 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.

#### **6.12. Судебные разбирательства**

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую отчетность в 2022 году, на дату подготовки отчетности нет.

#### **6.13. Прочее**

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

Дивиденды в 2022 году не выплачивались.

Отчисления в резервный капитал не производились.

#### **6.14. 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.

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.

### **6.30. Информация о непрерывности деятельности**

В отчетном году получен убыток 358 538 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 полностью завершить не ранее 2029 года, в связи с этим Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения к ликвидации. Сдача первого корпуса планируется во 2 квартале 2023 года. 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  
«28» февраля 2023 г.



Смирная Н.С.

30

Прошито и пронумеровано, скреплено печатью.

30 (тридцать) лист(ов)

Генеральный директор  
ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

