

ООО "АудитСтрой"

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

Тел.(495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ФОРМУЛА-ДВ»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г., в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 448 тыс. руб. за 2022 год и по состоянию на «31» декабря 2022 года обязательства Общества превышали его оборотные активы на 530 тыс. руб. Как отмечается в разделе 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.15, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

Аудит Бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, не проводился. Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год не были проаудированы. Однако мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за текущий период.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и

надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Дробков Сергей Васильевич - лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Общества с ограниченной ответственностью «АудитСтрой» (ОПНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007673), руководитель аудита (ОПНЗ 22006112220)

«13» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФОРМУЛА-ДВ»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 16.10.2020 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1202500023802

Местонахождение: 690090, Приморский край, г.о. Владивостокский, г. Владивосток, пр-т Океанский, д. 17, офис часть офиса 302

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «АудитСтрой»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23.05.2007 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5077746822346

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 6

ООО «АудитСтрой» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «АудитСтрой» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007673

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

| | | | | |
|---|-----------------|-------------------|-----------|-------------|
| | | Коды | | |
| | | 0710001 | | |
| | | 31 | 12 | 2022 |
| Форма по ОКУД | | | | |
| Дата (число, месяц, год) | | | | |
| Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРМУЛА-ДВ" | по ОКПО | 46028400 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 2540257879 | | |
| 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): **690091, Приморский край, Владивосток г, Океанский пр-кт, д. № 17, оф. ЧАСТЬ ОФИСА 302**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора: **ООО "АудитСтрой"**

| | | |
|---|-------------|----------------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 7722611971 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ОГРНИП | 5077746822346 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|--|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 3.1 | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 3.1 | Основные средства | 1150 | 911 | - | - |
| 3.2 | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| 3.3 | Финансовые вложения | 1170 | 25 000 | - | - |
| 3.4 | Отложенные налоговые активы | 1180 | 2 247 | - | - |
| 3.5 | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 28 157 | - | - |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 3.6 | Запасы | 1210 | 137 502 | 31 867 | - |
| 3.7 | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 7 | 7 | - |
| 3.8 | Дебиторская задолженность | 1230 | 1 451 | 4 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная | 12301 | 4 | 4 | - |
| | Расчеты по налогам и сборам | 12303 | 10 | - | - |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная | 12307 | 1 437 | - | - |
| 3.9 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| 3.10 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 387 304 | 22 | - |

| | | | | | |
|--|---------------------|------|---------|--------|---|
| | Итого по разделу II | 1200 | 526 267 | 31 900 | - |
| | БАЛАНС | 1600 | 554 424 | 31 900 | - |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| 3.13 | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10 | 10 | - |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| 3.14 | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | 52 | 52 | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (592) | (144) | - |
| | Итого по разделу III | 1300 | (530) | (82) | - |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 3.15 | Заемные средства | 1410 | 163 611 | 31 752 | - |
| 3.16 | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 2 135 | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| 3.17 | Прочие обязательства | 1450 | 387 451 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 553 197 | 31 752 | - |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 3.18 | Заемные средства | 1510 | - | - | - |
| 3.19 | Кредиторская задолженность | 1520 | 1 729 | 230 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 1 170 | 230 | - |
| | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 15204 | 42 | - | - |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 15209 | 517 | - | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 3.20 | Оценочные обязательства | 1540 | 28 | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 1 757 | 230 | - |
| | БАЛАНС | 1700 | 554 424 | 31 900 | - |



Руководитель

(подпись)

Рябченков Игорь Олегович

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

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

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2022 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРМУЛА-ДВ" | | 46028400 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 2540257879 | | |
| 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 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 4.1 | Выручка | 2110 | - | - |
| | в том числе: | | - | - |
| 4.2 | Себестоимость продаж | 2120 | - | - |
| | в том числе: | | - | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | - | - |
| 4.3 | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| 4.4 | Управленческие расходы | 2220 | (1 923) | (87) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (1 923) | (87) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| 4.5 | Проценты к получению | 2320 | 1 425 | - |
| 4.5 | Проценты к уплате | 2330 | (3) | - |
| 4.5 | Прочие доходы | 2340 | 1 | - |
| 4.5 | Прочие расходы | 2350 | (60) | (57) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (560) | (144) |
| 4.6 | Налог на прибыль | 2410 | 112 | - |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | - | - |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 112 | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (448) | (144) |

| 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 | (448) | (144) |
| | Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Рябченков Игорь Олегович

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-------|
| Уменьшение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Уменьшение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г. | 3200 | 10 | - | 52 | - | (144) | (82) |
| <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 | - | - | - | - | (448) | (448) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | (448) | (448) |
| 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 | - | - |
| Уменьшение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Уменьшение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г. | 3300 | 10 | - | 52 | - | (592) | (530) |

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

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

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | (530) | (82) | - |



Руководитель Рябченков Игорь Олегович
 (подпись) (расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

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

| | | | | |
|--|--|-------------------|-----------|-------------|
| | | Коды | | |
| | | 0710005 | | |
| | | 31 | 12 | 2022 |
| | | 46028400 | | |
| | | 2540257879 | | |
| | | 71.12.2 | | |
| | | 12300 | 16 | |
| | | 384 | | |

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРМУЛА-ДВ" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 387 255 | - |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 387 255 | - |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | - | - |
| Платежи - всего | 4120 | (96 380) | (31 761) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (15 186) | (2 139) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (657) | - |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | - |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4125 | (5 411) | - |
| расходный поток НДС в составе выплат | 4126 | (563) | - |
| вознаграждение заказчика | 4127 | (2 276) | - |
| финансирование строительства ИДП | 4128 | (72 223) | (29 500) |
| прочие платежи | 4129 | (64) | (122) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | 290 875 | (31 761) |
| 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 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | (25 000) | - |
| 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 | (25 000) | - |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |

| | | | |
|--|------|----------|---|
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (25 000) | - |
|--|------|----------|---|

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 187 992 | 31 783 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 187 992 | 31 721 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | 62 |
| 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 | (66 585) | - |
| 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 | (66 585) | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 121 407 | 31 783 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 387 282 | 22 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 22 | - |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 387 304 | 22 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Рябенков Игорь Олегович

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ «ФОРМУЛА-ДВ»

за 2022 год

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

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФОРМУЛА-ДВ» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО «СЗ «ФОРМУЛА-ДВ» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 690090, Приморский край, г.о. Владивостокский, г Владивосток, пр-кт Океанский, д. 17, офис часть офиса 302.

Адрес для переписки: 690090, Приморский край, г.о. Владивостокский, г Владивосток, пр-кт Океанский, д. 17, офис часть офиса 302.

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

16.10.2020 г. ОГРН 1202500023802.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

В отчетном периоде реорганизация в Обществе не проводилась.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

Инспекция Федеральной налоговой службы по Фрунзенскому району г. Владивостока, ИФНС 2540

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2540257879

Код причины постановки на учет (КПП): 254001001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляет деятельность Застройщика и реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса «Снежный парк» с привлечением организации-технического заказчика – Акционерного общества «Технический Заказчик-Регион», которое на основании Договора на выполнение функций Технического заказчика № ПИК/25-Ввк-43 от 08.10.2021 г. по заданию и за счет средств Общества осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода

в эксплуатацию объектов капитального строительства на земельном участке с кад.номером 25:28:000000:65290.

Общество является стороной реализации масштабного инвестиционной проекта (строительство многоквартирных жилых домов в районе Снеговая падь в г. Владивосток) на земельном участке с кадастровым номером 25:28:000000:65290 на основании Соглашения № 31 от 28.06.2021 г., заключенного с Правительством Приморского края. Ориентировочные сроки реализации проекта – 4 кв.2020 – 4 кв. 2025 г.

Финансирование проекта осуществляется за счет целевых кредитных средств, получаемых по Договору об открытии кредитной линии № 19/22-Р от 10.02.2022 г., заключенному с «Газпромбанк» (Акционерное общество).

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта, строительство которых осуществлялось в 2022 году:

| Объект строительства | Разрешение на строительство | Срок действия РНС |
|---|--|-------------------|
| Жилой комплекс, корпуса 1, 2, 3, 4, со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения и подземной автостоянкой в районе Снеговая падь, в г. Владивосток | 25-RU25304000-10-2022 от 31.01.2022 | До 31.01.2024 г. |

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

1.9 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

Единоличный исполнительный орган Общества – Директор Рябченков Игорь Олегович, приказ о вступлении в должность от 08.10.2021 г.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на Директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д1403675/22 от 10.01.2022 г., заключенного с ПАО «ПИК СЗ», ИНН 7713011336.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. Сведения об участнике Общества:

| Период | Наименование участника | Основание |
|------------------------------------|--|--|
| С 16.10.2020 г. по 06.10.2021 г. | Гражданка Российской Федерации Дойникова Анастасия Сергеевна, | Решение о создании |
| С 07.10.2021 г. по настоящее время | Общество с ограниченной ответственностью «Образовательные проекты ПИК-3» ИНН 9703017011, КПП 770301001 | Договор купли-продажи доли в уставном капитале от 07.10.2021 г. Лист записи от 14.10.2021 г. |

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год осуществляет ООО «АудитСтрой», ИНН 7722611971, адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 6.

1.15 Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

| Период | Наименование участника | Номинальная стоимость доли, в рублях | Размер доли в уставном капитале, в процентах |
|------------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| С 16.10.2020 г. по 06.10.2021 г. | Гражданка Российской Федерации Дойникова Анастасия Сергеевна | 10 000,00 | 100% |
| С 07.10.2021 г. по настоящее время | Общество с ограниченной ответственностью «Образовательные проекты ПИК-3» ИНН 9703017011, КПП 770301001 | 10 000,00 | 100% |

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);

- остатки по счетам 20, 44;

- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочное обязательство по оплате отпусков.

Прочее

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

| Основные средства (строка 1150) | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Сооружения, в том числе: | 705 | - | - |
| первоначальная стоимость | 966 | - | - |
| накопленная амортизация | (261) | (-) | (-) |
| ППА, в том числе | 206 | - | - |
| первоначальная стоимость | 218 | - | - |
| накопленная амортизация | (12) | (-) | (-) |
| ИТОГО: | 911 | - | - |

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.)

| Арендодатель | Договор | Срок договора | Адрес арендуемого объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | Кадастровая стоимость, руб. |
|---|---|---------------|---------------------------------|---------------------|---------------|-----------------------------|
| Министерство имущественных и земельных отношений Приморского края | Договор №312-ПК аренды земельного участка от 13.09.2021 | До 31.12.2025 | Приморский край, г. Владивосток | 25:28:0000 00:65290 | 132 090 | 584 829 791,06 |

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

Доходные вложения в материальные ценности у Общества отсутствуют.

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

| Долгосрочные финансовые вложения стр. 1170 | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Договор займа от 04.02.2022, срок действия до 30.09.2032 Заемщик ООО Образовательные проекты ПИК-3 | 25 000 | - | - |
| ИТОГО: | 25 000 | - | - |

Резерв под обесценение финансовых вложений по займу Обществом не создавался.

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

| Отложенные налоговые активы | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности | 397 | - | - |
| Оценочные обязательства и резервы | 6 | - | - |
| Проценты по займам | 1 802 | - | - |
| Арендные обязательства | 42 | - | - |
| ИТОГО: | 2 247 | - | - |

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

Прочие внеоборотные активы у Общества отсутствуют.

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

| Наименование | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|----------------|---------------|---------------|
| Незавершенное производство, в том числе: | 137 502 | 31 867 | - |
| - Затраты на проектирование и строительство | 111 237 | 7 227 | - |
| - НДС по затратам на проектирование и строительство | 13 596 | 508 | - |
| - Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством | 12 669 | 24 132 | - |
| ИТОГО: | 137 502 | 31 867 | - |

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

| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| По приобретенным услугам | 7 | 7 | - |

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

| Дебиторская задолженность | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (с поставщиками прочими) | 4 | 4 | - |
| Покупатели и заказчики, краткосрочная | - | - | - |
| Налоги и сборы | 10 | - | - |
| Прочие дебиторы, краткосрочная (по госпошлине, проценты по займам выданным) | 1 437 | - | - |
| ИТОГО: | 1 451 | 4 | - |

Сомнительная дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. не выявлена. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

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

Краткосрочные финансовые вложения у Общества отсутствуют

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

| Денежные средства и денежные эквиваленты | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Денежные средства на расчетных счетах | 49 | 22 | - |
| Денежные средства на казначейском счете | 387 255 | - | - |
| ИТОГО: | 387 304 | 22 | - |

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

| Прочие оборотные активы | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Право использования программы для ЭВМ | 3 | - | - |
| ИТОГО: | 3 | - | - |

Капитал

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

| Показатель | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Уставный капитал | 10 | 10 | - |
| Добавочный капитал | 52 | 52 | - |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего | (592) | (144) | - |
| Нераспределенная прибыль прошлых лет | (144) | - | - |
| Нераспределенная прибыль отчетного периода | (448) | (144) | - |
| Дивиденды по Решению участника, всего | - | - | - |
| Итого сумма Чистых активов | (530) | (82) | - |

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

| Участники / акционеры | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| ООО «Образовательные проекты ПИК-3» | 10 | 10 | - |
| ИТОГО: | 10 | 10 | - |

В 2022 году изменений в Уставном капитале не происходило.

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

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

| Участники / акционеры | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| ООО «Образовательные проекты ПИК-3» | 52 | 52 | - |
| ИТОГО: | 52 | 52 | - |

Долгосрочные обязательства

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

| Заемные средства | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Долгосрочные банковские кредиты | 152 760 | - | - |
| Проценты по долгосрочным банковским кредитам, капитализируемые | 9 009 | - | - |
| Долгосрочные займы | 368 | 31 721 | - |
| Проценты по долгосрочным займам | 1 475 | 31 | - |
| ИТОГО: | 163 611 | 31 752 | - |

Кредитные средства по Договору об открытии кредитной линии № 19/22-Р от 10.02.2022 г. с «Газпромбанк» (АО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта «Жилой комплекс, корпуса 1, 2, 3, 4, со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения и подземной автостоянкой в районе Снеговая падь, в г. Владивосток».

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

| Отложенные налоговые обязательства (строка 1420) | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Проценты по обязательствам | 3 | - | - |
| Основные средства | 41 | - | - |
| Прочие расходы | 2 091 | - | - |
| ИТОГО: | 2 135 | - | - |

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

| Прочие обязательства | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Расчеты по аренде (счет 76.07) | 196 | - | - |
| Субсидии, полученные на финансовое обеспечение затрат, связанных с технологическим присоединением к сетям инженерно-технического обеспечения | 387 255 | - | - |
| ИТОГО: | 387 451 | - | - |

Краткосрочные обязательства

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

Краткосрочные заемные средства у Общества отсутствуют.

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

| Кредиторская задолженность | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками (с поставщиками прочие) | 1 170 | 230 | - |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 42 | - | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, с разными кредиторами по ИДП) | 517 | - | - |
| ИТОГО: | 1 729 | 230 | - |

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

| Оценочные обязательства | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Резерв на оплату отпусков | 28 | - | - |
| ИТОГО: | 28 | - | - |

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2022 году Общество не получало выручку от осуществления основных видов деятельности.

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

Затрат, включаемых в себестоимость продукции, в 2022 г. нет

4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс.руб.)

В 2022 году у Общества отсутствовали коммерческие расходы.

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

| Управленческие расходы | 2022 год | 2021 год |
|--|----------|----------|
| Аренда офисных площадей | (167) | (86) |
| Бухгалтерские и финансовые услуги | (1 020) | - |
| Расходы на оплату труда | (539) | - |
| Резерв на оплату отпусков | (49) | - |
| Страхование от несчастных случаев | (1) | - |
| Страховые взносы | (138) | - |
| Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных) | (9) | (1) |
| Прочие | (1 923) | (87) |

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.)

| Элементы затрат | 2022 год | 2021 год |
|--|--------------|-----------|
| Материальные затраты | - | - |
| Себестоимость проданных товаров | - | - |
| Расходы на оплату труда | 578 | - |
| Отчисления на социальные нужды | 149 | - |
| Амортизация | 12 | - |
| Прочие расходы | 1 184 | 87 |
| Итого затраты по обычным видам деятельности | 1 923 | 87 |

4.5. Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

| Прочие доходы и расходы | 2022 год | 2021 год |
|--|--------------|-------------|
| Проценты к получению | 1 425 | - |
| Проценты предоставление денежных средств по договору займа | 1 425 | - |
| Проценты к уплате | (3) | 0 |
| Процентные расходы | (3) | |
| Прочие доходы, из них: | 1 | - |
| Инвентаризация резерва на оплату отпусков | 1 | - |
| Прочие расходы, из них: | (60) | (57) |
| Расходы на услуги банков | (39) | (56) |
| Штрафы, пени, неустойки к уплате | (18) | |
| Прочие расходы | (3) | (1) |
| ИТОГО: | 1 363 | (57) |

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

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

| Вид актива и обязательства | Эффект изменения Сумма | 20% от базы | Вид ОНО/ОНА/Постоянный налоговый расход |
|---|------------------------|-------------|---|
| Прибыль до налогообложения | (560) | (112) | Условный доход по налогу на прибыль |
| убыток текущего периода | 1 983 | 397 | ОНА |
| оценочные обязательства и резервы | 28 | 5 | ОНА |
| прочие расходы (% по кредитам и займам целевым) | 9 009 | 1 802 | ОНА |
| арендные обязательства | 213 | 42 | ОНА |
| основные средства | (206) | (41) | ОНО |
| прочие расходы (% по кредитам и займам целевым) | (10 452) | (2 090) | ОНО |
| проценты по обязательствам | (16) | (3) | ОНО |
| расходы, не принимаемые к н/у | 1 | 0 | Постоянный налоговый расход |
| Текущий налог на прибыль (стр. 2411) | 0 | 0 | |
| Отложенный налог на прибыль (стр. 2412) | 560 | 112 | |

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

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: директор Рябченков Игорь Олегович.

| Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат: | |
|---|--|
| краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период) | Оплата труда - 556 тыс. руб., Взносы во внебюджетные фонды – 142 тыс.руб. |
| долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения). | Факт начисления и выплаты отсутствовал |

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс. руб.)

Связанными сторонами Общества являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату - раскрыт на сайте <https://pik-group.ru/about/share-capital/information-disclosure/affiliated-person>

– «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

| № пп | Наименование связанной стороны Виды операций | Объем операций за 2022 г. | | Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям | | Условия / сроки расчетов |
|----------|--|-----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------|---|
| | | Дебетовые операции | Кредитовые операции | Расчеты в активе баланса | Расчеты в пассиве баланса | |
| 1 | Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович | | | | | |
| 2 | Участники, доля участия 100% | | | | | |
| 2.1 | ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ ПИК-3 ООО предоставленные займы | 26 425 | - | 26 425 | - | безналичные/ долгосрочная |
| 3 | Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников | | | | | |
| 3.1 | ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие | - | 1 020 | - | 1 020 | безналичные/ краткосрочная |
| 4 | Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | | | | | |
| 4.1 | ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы | 66 585 | 36 375 | - | 1 842 | безналичные/ краткосрочная |
| 4.2 | Регионстройкомплекс - XXI век ООО с поставщиками по аренде ППА с поставщиками прочие | 137 97 40 | 473 323 150 | 59 59 - | 435 285 150 | безналичные/ краткосрочная безналичные/ краткосрочная безналичные/ краткосрочная |
| 4.3 | ТЗ-РЕГИОН АО по вознаграждению за услуги по финансированию расходов по инвестиционным договорам | 143 441 2 732 140 709 | 154 533 2 732 151 801 | 12 649 - 12 649 | - - - | безналичные/ краткосрочная безналичные/ краткосрочная |

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

В отчетном периоде Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды в связи с отсутствием прибыли.

5.6. Планы будущей деятельности

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

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

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

| Наименование | На 31.12.2022 г | На 31.12.2021 г | На 31.12.2020 г |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Залог (ипотека) по собственным кредитным обязательствам | 438 622 | - | - |
| Залог прав по договору банковского (залогового) счета | 152 760 | - | - |

5.8. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств на 31.12.2022 году и дату подготовки отчетности Общество не имеет.

Разногласий с налоговыми органами Общество нет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Владивосток

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2022 году Общество получило из краевого бюджета субсидии на финансовое обеспечение затрат, связанных с технологическим присоединением к сетям инженерно-технического обеспечения в рамках реализации инфраструктурных проектов Приморского края.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2-1 от 28.12.2022 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

5.14. События после отчетной даты

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «ФОРМУЛА-ДВ» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 448 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 530 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Снежный парк» в районе Снеговая падь г. Владивосток. Продолжительность застройки комплекса – 7 (семь) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2024 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Получение убытка ожидается также в 2023 году. В 2024 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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

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

- благодаря государственной поддержке строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-2024 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

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

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

5.17. Исправление ошибок

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

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Директор ООО «СЗ «ФОРМУЛА-ДВ»

Рябченков И.О.

«03» марта 2023 года



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 41 лист_
Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»



Плутенко Т.Е.