



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам  
АО «Специализированный Застройщик ПИК-Регион»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Специализированный Застройщик ПИК-Регион» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «Специализированный Застройщик ПИК-Регион» по состоянию на «31» декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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 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 и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

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

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

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

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



на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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



Агаркова Юлия Анатольевна, ОГРН 21206005918  
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Агаркова Юлия Анатольевна, ОГРН 21206005918  
Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«28» марта 2022 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: АО «Специализированный Застройщик ПИК-Регион»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.09.2002г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700214189  
Местонахождение: 141801, Московская область, Дмитров г., Профессиональная улица, дом 4

#### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664  
Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7  
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"</b>	ИНН	<b>41074364</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7729118074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>141800, Московская обл, Дмитров г, Профессиональная ул, д. № 4</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7714176877</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1027739541664</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	283 250	318 291	309 629
3.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	19 154	25 736	33 259
3.3	Финансовые вложения	1170	34 945 586	40 126 797	41 504 653
3.4	Отложенные налоговые активы	1180	512 888	650 817	1 023 475
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	26 464	28 255
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>35 760 878</b>	<b>41 148 105</b>	<b>42 899 271</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.5	Запасы	1210	13 448 009	11 175 083	20 841 628
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	621	2 223
	Незавершенное производство	12102	59 198	61 832	48 005
	Затраты на строительство и проектирование	12108	9 609 612	5 878 110	8 005 626
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	3 779 198	5 234 520	12 785 773
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	36	81 978	110 508
3.6	Дебиторская задолженность	1230	27 109 331	18 772 892	19 035 196
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	246 417	296 124	539 390

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	232 047	1 005 311	723 938
	Расчеты по налогам и сборам	12303	206 722	3 933	352 103
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	4 820	3 276	3 291
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	26 419 324	13 123 157	11 239 022
	Авансы выданные по инвестиционным договорам		-	4 341 092	5 307 753
	Авансы выданные по инвестиционным договорам, долгосрочные		-	-	856 717
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочные		-	-	12 982
3.7	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	208 629	941 371	1 419 676
3.28	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 107 332	8 367 454	7 391 791
3.8	Прочие оборотные активы	1260	102 647	104 937	80 755
	Итого по разделу II	1200	46 975 984	39 443 715	48 879 554
	<b>БАЛАНС</b>	1600	82 736 862	80 591 820	91 778 825



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.9	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 033 400	10 033 400	10 033 400
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.10	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	540 667	540 667	540 667
	Резервный капитал	1360	3 400	3 400	3 400
3.11	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 051 643	5 240 471	4 174 970
	Итого по разделу III	1300	12 629 110	15 817 938	14 752 437
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.12	Заемные средства	1410	2 483 262	36 517 087	4 694 959
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 461 769	-	-
	Долгосрочные займы	14102	8 602	32 268 833	4 592 560
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	807	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	12 083	4 248 254	102 399
3.4	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 597	30 206	11 152
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.13	Прочие обязательства	1450	-	673 873	1 698 449
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	673 873	1 540 109
	Итого по разделу IV	1400	2 485 859	37 221 167	6 404 560
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.14	Заемные средства	1510	43 294 299	4 196 586	34 007 025
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	35 134 669	3 371 588	32 395 206
	Проценты по краткосрочным займам	15104	8 159 630	824 998	1 611 819
3.15	Кредиторская задолженность	1520	22 405 247	22 098 008	34 630 744
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	442 180	1 459 518	1 611 651
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	2 287 066	2 561 723	2 319 011
	Расчеты по налогам и сборам	15203	13 372	54 747	14 651
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 242	1	5
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	688	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	536 005	122 065	175 049
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	1 616 401	8 013 946	20 199 213
	Расчеты с учредителями	15212	17 373 499	9 424 320	9 930 623
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15213	133 794	271 193	106 972
	Задолженность по финансированию инвестиционных договоров	15214	-	190 493	273 569
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.16	Оценочные обязательства	1540	1 922 347	1 258 121	1 984 059
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	467	942	1 191
	Резервы ИДП	15402	1 921 880	1 257 179	1 982 868
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	67 621 893	27 552 715	70 621 828
	<b>БАЛАНС</b>	1700	82 736 862	80 591 820	91 778 825

Руководитель

Ищров Алексей Васильевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

4

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"</b>	ИНН	<b>41074364</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7729118074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.17	Выручка	2110	6 957 306	12 752 653
3.18	Себестоимость продаж	2120	(2 584 541)	(4 727 889)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 372 765	8 024 764
3.19	Коммерческие расходы	2210	(510)	(1 671 244)
3.20	Управленческие расходы	2220	(85 294)	(129 867)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 286 961	6 223 653
	Доходы от участия в других организациях	2310	21 727 385	6 284 509
3.21	Проценты к получению	2320	552 215	633 292
3.21	Проценты к уплате	2330	(3 872 777)	(3 900 598)
3.22	Прочие доходы	2340	1 882 492	2 760 460
3.23	Прочие расходы	2350	(2 666 982)	(2 729 226)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	21 909 294	9 272 090
3.24	Налог на прибыль	2410	(117 224)	(749 978)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(55 155)	(348 181)
	отложенный налог на прибыль	2412	(110 320)	(401 798)
	Прочее	2460	(48 251)	10 086
	Чистая прибыль (убыток)	2400	21 743 819	8 532 198



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	21 743 819	8 532 198
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


  
 Руководитель \_\_\_\_\_ **Шуров Алексей**  
 (подпись) (расшифровка подписи)  
**Васильевич**  

  
 21 марта 2022 г.

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

Организация Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
41074364		
7729118074		
71.12.2		
12267		16
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10 033 400	-	540 667	3 400	4 174 970	14 752 437
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	8 532 198	8 532 198
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	8 532 198	8 532 198
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	-	-	-	-	(7 466 697)	(7 466 697)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	(7 466 697)	(7 466 697)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10 033 400	-	540 667	3 400	5 240 471	15 817 938
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	21 743 819	21 743 819
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	21 743 819	21 743 819
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	-	-	-	-	(24 932 647)	(24 932 647)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(24 932 647)	(24 932 647)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10 033 400	-	540 667	3 400	2 051 643	12 629 110



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	12 629 110	15 817 938	14 752 437

Руководитель

Щуров Алексей Васильевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

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

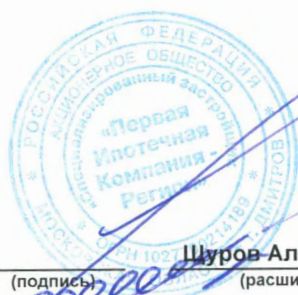
		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный Застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"</b>	ИНН	<b>41074364</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7729118074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 509 422	8 744 973
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 509 687	4 130 186
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	18 044
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	1 404 823	4 451 577
прочие поступления	4119	594 912	145 166
Платежи - всего	4120	(7 285 008)	(4 867 325)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(574 515)	(2 569 945)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 991)	(5 142)
процентов по долговым обязательствам	4123	(248 929)	(546 954)
налога на прибыль организаций	4124	(406 872)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(49 836)	-
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(62 157)	(30 190)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4127	(4 425 651)	(1 202 932)
Возвраты покупателям (ДКП)	4128	(1 175)	(1 361)
Возврат инвестиционных взносов (ДДУ)		(51 105)	(50 674)
прочие платежи	4129	(1 460 777)	(460 127)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 775 586)	3 877 648
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	15 436 394	7 123 778
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	1 563 700	368 177
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	503 109	569 521
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	13 369 585	6 186 080
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(33 797)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(33 797)



в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	15 436 394	7 089 981

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 574 750	237 712
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 574 750	237 712
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(17 495 680)	(10 229 677)
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	(16 983 469)	(7 973 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(342 091)	(1 585 057)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(170 120)	(671 620)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(14 920 930)	(9 991 965)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(2 260 122)	975 664
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	8 367 454	7 391 790
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	6 107 332	8 367 454
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель Щуров Алексей Васильевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2022 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах**  
**АО «Специализированный застройщик «ПИК - РЕГИОН»**  
за 2021 год

**1. Информация о предприятии.**

1.1 Организационно-правовая форма – Акционерное общество

1.2 Полное наименование – Акционерное общество "Специализированный застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"

Сокращенное наименование – АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион»

1.3 Местонахождение – 141800, Московская обл., г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4

Почтовый адрес - 141800, Московская обл., г. Дмитров, ул. Профессиональная, д. 4

1.4 Дата регистрации: 15 февраля 1995 года

1.5 Основные виды деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, ОКВЭД -71.12.2

1.6 Среднегодовая численность работающих за 2021 год составляет 2 человека

Среднегодовая численность работающих за 2020 год составляет 4 человека

1.7 Аудитор АО «ПИК-Регион»: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг», ОГРН 1027739541664.

1.8 Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности – тыс. руб.

1.9 Уставный капитал Общества составляет **10 033 400 тыс. руб.** и разделен на 100 334 000 штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 100 руб. каждая

Единственный акционер

- ПАО «Группа Компаний ПИК» - 100% УК до 29.10.2018 г.

- ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» - 100 % УК с 30.10.2018 г.

1.10 Вознаграждения основного управленческого персонала.

Вознаграждение управленческого персонала за 2021 г. – 635 тыс. руб.

Вознаграждение управленческого персонала за 2020 г. – 692 тыс. руб.

Вознаграждение показано до вычета НДФЛ и с учетом начислений в фонды.

К управленческому персоналу Общество относит генерального директора.

1.11 Состав исполнительных органов.

Единоличный исполнительный орган:

Генеральный директор Щуров Алексей Васильевич, избран Решением б/н единственного акционера 07.10.2019 года сроком на 3 (три) года.

1.12 Состав Совета директоров АО «ПИК-Регион».

С 09 мая 2015 г. Совет директоров не создавался.

1.13 Состав Ревизионной комиссии АО «ПИК-Регион» на 2021 г.



Молчанова Елена Александровна  
Сигачева Наталья Ивановна  
Леонова Любовь Анатольевна

## **2. Информация об учетной политике Общества.**

В 2021 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 9 от 31 декабря 2020 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

С 01.01.2020 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС 2.0.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности, т. е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован.

### **Учет основных средств.**

Определение срока полезного использования основных средств производится с учетом сроков, установленных Постановлением Правительства от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Основные средства и нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Переоценка основных средств не проводится.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы. Амортизация основных средств, принятых к бухгалтерскому учету до 01.01.2002, начисляется по нормам амортизационных отчислений, действовавших на момент принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности данных активов в эксплуатации их учет ведется на отдельном забалансовом счете 014 «Списанные со счета 10 активы сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью не более 40 000 рублей».

### **Учет материалов.**

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т. п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд Общества.

Учет материалов осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет материалов ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

Материалы отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка материалов при их выбытии осуществляется по средней себестоимости.

### **Учет незавершенного производства**

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактической себестоимости. Стоимостью незавершенного производства Общества является остаток расходов на оформление права собственности на объекты недвижимости, коммунальных услуг по не реализованным, не переданным объектам недвижимости.

### **Учет товаров**

Товары учитываются по фактической себестоимости. Под товарами так же понимается конечный результат инвестиционной деятельности готовый для продажи.

Фактической себестоимостью товара, при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат

В случае если дополнительные фактические затраты, связанные с приобретением товаров были понесены предприятием после фактического оприходования (после момента

государственной регистрации) этого товара, учетная цена не изменяется, а указанные затраты включаются в состав затрат на продажу покупных товаров текущего отчетного периода.

В разделе «Запасы» строка 1210 по статье «Готовая продукция и товары для перепродажи» формы «Бухгалтерский баланс» отражаются объекты недвижимости, предназначенные для продажи, в т.ч. стоимость незарегистрированных квартир (инвестиционных прав), учтенных на счете 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

### **Учет кредитов и займов**

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам переводится в краткосрочную в случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

В затраты предприятия по заемным средствам включаются:

проценты, причитающиеся к оплате займодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам;

проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;

дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств;

курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по займам и кредитам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления).

Затраты по заемным средствам признаются расходами того отчетного периода, к которому они относятся. Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов единовременно.

### **Учет финансовых вложений**

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-займодавцами т.п.).

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений являются:

- паи, акции, доли – эмитент;
- ценные бумаги (векселя) – ценная бумага;
- займы выданные, права требования долга – договор.

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Долгосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса.



Финансовые вложения в виде вкладов в уставные капиталы обществ (акции, доли) отражаются в составе долгосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение (за исключением НДС и иных возмещаемых налогов).

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

В бухгалтерской отчетности стоимость таких финансовых вложений показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва под их обесценение.

Определение расчетной стоимости финансовых вложений на отчетную дату производится несколькими способами:

- При наличии оценки стоимости акций и долей, принадлежащих обществу, проводимой независимыми оценщиками в отчетном периоде и текущем периоде до даты составления отчета, для расчетной стоимости финансовых вложений в данном отчетном периоде для целей п. 37 ПБУ 19/02 принимается стоимость согласно оценки.

- В случае отсутствия оценки стоимости акций и долей для определения расчетной стоимости финансовых вложений, применяется оценка земельных участков принадлежащих обществу, проведенная независимым оценщиком.

- В случае отсутствия отчетов оценщиков для расчета стоимости финансовых вложений применяется расчет будущих денежных потоков компании исходя и прогнозов ее будущей деятельности.

- В случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений предыдущими способами, для расчета стоимости финансовых вложений принимается стоимость чистых активов.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и предоставленным займам не составляется.



Корректировка оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, осуществляется ежеквартально. Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

### **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 Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

### **Порядок признания расходов**

Учет всех затрат, связанных с получением доходов по основным видам деятельности ведется на счетах 20, 26, 44 с последующим ежемесячным их списанием непосредственно в дебет субсчетов счета 90.

Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- суммы страховых взносов на обязательное социальное, пенсионное и медицинское страхование, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- амортизация;
- прочие затраты.

### **Расходы по инвестиционной деятельности**

Организация определяет дату расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, в следующем порядке:

- по объектам строительства, где Организация является Застройщиком, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК);

- по объектам строительства, где Организация является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, но при этом Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК) Администрация не подписывает ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Организацией с учетом выполнения следующих критериев:

- у Организации имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Организации;

- наступили события, согласно которым в учете Организации должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости и данная выручка является существенной;

- формирование стоимости по объектам строительства, где Организация является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Организация не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производится на дату подписания Актов об исполнении обязательств по договорам инвестирования;

- на дату передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

Кроме того, Организация определяет дату расчета стоимости по объектам строительства, где Организация является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, в случае признания права собственности на объекты недвижимости на покупателей по решениям суда, при условии, что размер инвестиционного взноса может быть определен.

### Порядок учета резервов

Для достоверной оценки финансового результата, по сданным в эксплуатацию объектам инвестиционно-девелоперских проектов (далее по тексту - ИДП), Обществом создаются резервы под плановые расходы на реализацию ИДП, а также резервы под долю объектов недвижимости, передаваемую в качестве обременения по инвестиционным контрактам.

Резерв под плановые расходы на реализацию ИДП создается в том случае, если, по мнению Общества, не все расходы, связанные с возведением объектов ИДП произведены до сдачи объекта ИДП в эксплуатацию и могут повлиять на достоверность формирования финансового результата Общества. К данным расходам относятся: расходы на строительство объекта, расходы на строительство инженерных сетей, объектов социально-культурной сферы и другие расходы в рамках инвестиционного контракта.

Сумма резерва под плановые расходы на реализацию ИДП определяется, как разница между плановой стоимостью объекта и фактической стоимостью объекта на отчетную дату.

Резерв под долю объектов недвижимости, передаваемую Обществом в качестве обременения по инвестиционным контрактам, создается в том случае, если площадь передаваемых помещений по определенному корпусу более чем на 50 % отличается от условий инвестиционного контракта.

При исполнении обязательств, связанных с передачей площадей по объекту ИДП в качестве обременения в больших или меньших объемах, чем предусмотрено в процентах в целом по инвестиционному контракту, включающего несколько объектов ИДП, плановые расходы определяются по следующей формуле:

$$\text{Плановая стоимость (расчетная)} = \frac{\text{Плановая стоимость}}{\text{Площадь(расчетная)}} * \text{Площадь (по акту ч/р), Обществу}$$

$$\text{Площадь} = \text{Площадь} * \text{Доля площадей АО}$$

Аналогичным образом определяются фактические расходы.

Сумма резерва создается по вышеприведенным расчетам, а погашается по мере поступления документов, подтверждающих затраты, относящиеся к данному объекту ИДП.

### **Учет формирования финансового результата**

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному объекту. Доход в пределах отчетного периода определяется по участникам инвестирования. Основанием для расчета дохода от инвестиционной деятельности является акт к договору с конкретным участником, внесшим средства на целевое финансирование.

Для отражения этой операции в бухгалтерском учете используются следующие проводки: Д 76.01 К 37, 38 – списываются затраты, связанные с процессом инвестирования строительства жилых или нежилых помещений по конкретному адресу. Д 76.01 К 90 – определен доход от инвестиционной деятельности по конкретному адресу. Таким образом, выручкой от инвестиционной деятельности, которая отражается на счете 90.1 «Выручка», является вышеуказанный доход.

В случае, если затраты, связанные с процессом инвестирования строительства жилых и нежилых помещений по конкретному адресу, превышают сумму финансирования по ним, формируется отрицательный финансовый результат, который отражается на счете 90.2 «Себестоимость продаж». На счете 90.1 «Выручка» также отражается выручка от реализации жилых и нежилых помещений по договорам купли-продажи.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг для исчисления налога на прибыль определяется по методу начисления.

Финансирование расходов за счет нераспределенной прибыли (счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»), может осуществляться только в случае, если общим собранием участников принято решение о распределении прибыли на конкретные виды расходов.

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

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности предприятие проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета подлежат регистрации в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

### **Информация о кредитах и займах**

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 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;
- 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. Проценты распределяются по всем ОН данного Объекта ИДП пропорционально площади ОН, проданных по ДДУ, и переносятся на счет 36.66.2 «Проценты по целевым кредитам по ОН». На дату передачи ОН Участнику Долевого строительства сумма процентов по определенному ОН списывается на счет 90 «Расходы на продажу».



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

### **Инвестиционная деятельность**

Организация использует следующий порядок признания задолженности по инвестиционной деятельности:

- если Организация выполняет функции Застройщика или Застройщика/Инвестора, то задолженность по вложениям в инвестиционные проекты переводится в краткосрочную с плановой даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта минус 270 дней. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной. Если в соответствии с условиями договора Организации ежемесячно передают затраты по строительству, то такая задолженность признается краткосрочной;
- если Организация выполняет функции Инвестора или Соинвестора, то задолженность по вложениям в инвестиционные проекты переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;
- задолженность по расчетам с контрагентами в соответствии инвестиционными договорами переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;
- задолженность по расчетам с контрагентами в соответствии с договорами долевого участия переводится в краткосрочную с даты передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства минус 365 дней. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной;
- задолженность по расчетам с покупателями объектов недвижимости переводится в краткосрочную с даты получения заключения о соответствии (ЗОС) на объект инвестиционно-девелоперского проекта. До указанной даты такая задолженность признается долгосрочной.

### **3. Раскрытие существенной информации, содержащейся в Бухгалтерском балансе, Отчете о финансовых результатах, Отчете о движении денежных средств**

#### **3.1 Основные средства (строка 1150)**

По данной строке Бухгалтерского баланса отражены соответствующие критериям объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев – здания и сооружения, машины и оборудование. В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. Информация об основных средствах Общества приведена в таблице.

Группа учета ОС	На 31.12.2020			На 31.12.2021		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
01.01	470 427	152 136	318 291	433 977	150 727	283 250

Здания	364 870	90 043	274 827	349 525	96 981	252 545
Сооружения	89 638	54 485	35 153	70 226	44 955	25 271
Машины и оборудование (кроме офисного)	8 017	2 847	5 170	7 871	4 252	3 619
Офисное оборудование	2 778	1 120	1 658	2 624	1 478	1 146
Производственный и хозяйственный инвентарь	4 728	3 319	1 409	3 730	3 061	669
Прочие основные средства	397	322	75	-	-	-

Арендованные нежилые помещения на 31.12.2021 г.: Нежилое помещение Дмитров (11 кв. м), учтено за балансом (инв.№: 00001638).

### 3.2 Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)

По данной строке бухгалтерского баланса отражена стоимость помещений, предоставляемых Обществом за плату во временное пользование. В отчетности объекты основных средств, сдаваемые в аренду, показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. Структура доходных вложений раскрыта в таблице, данные приведены в тысячах рублей.

Группа учета ОС	На 31.12.2020			На 31.12.2021		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
03.03	30 551	4 815	25 736	23 017	3 862	19 154
Здания	30 551	4 815	25 736	23 017	3 862	19 154

### 3.3 Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены вклады в уставный капитал других организаций. Информация о величине долгосрочных финансовых вложений Общества приведена в таблице.

Вид финансовых вложений	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
<b>Паи и акции</b>	34 945 586	40 126 797
BRAMORYN	762 942	762 942
DALSEIN LIMITED (ДАЛСЕЙН ЛИМИТЕД)	65	65
MONERGO B.V.	400 000	400 000
Stonyfield	4 314 530	4 314 530
Tarely Limited (Тарелли Лимитед)	6 200 000	6 200 000
БАЛТИЙСКАЯ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ АО	-	216
МЕЖРЕГ ИОНОПТТОРГ АО	-	194 997
ПИК-ИНДУСТРИЯ АО	61 981	61 981
ПРОФСЕРВИС АО	99	99
ГП-МО ООО	-	10
МЕГАПОЛИС ООО	-	3 672 960
Моргон-PCO ООО	-	300
Моргон-Юг ООО	50	50 010
ПИК-МОДУЛЬ ООО	-	50
РегионИнвест ООО	-	964 008
РИВАС МО ООО	450 290	450 290

РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО	-	1 460
РусСтройГарант ООО	250	250
СЗ ГРАДОЛИМП ООО	0	0
СЗ ИНВЕСТАЛЬЯНС ООО	-	250
СЗ НИК-УРАЛ ООО	-	297 000
СЗ ПРОМЕТЕЙСИТИ ООО	-	250
СЗ ТИРОП ООО	579 330	579 330
СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО	7 050 000	7 050 000
СтройАктив ООО	13 576 203	13 575 953
ТехноСтрой ООО	1 499 510	1 499 510
ХОЛДСТРОЙ ООО	50 336	50 336

На 31.12.2021 резерв под обесценение финансовых вложений (доли) не создавался в связи с отсутствием существенного снижения стоимости вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость.

### 3.4 Отложенные налоговые активы и обязательства (строка 1180, 1420)

Информация о величине отложенных налоговых активов и обязательств Общества приведена в таблицах.

Временные разницы, приводящие к возникновению отложенных налоговых активов (ОНА).

Разницы, приводящие к возникновению ОНА	Сумма, тыс. руб.			
	Остаток на 31.12.20	Возникновение ОНА	Погашение ОНА	Остаток на 31.12.21
Доходные вложения в материальные ценности	66	1	54	13
Основные средства	999	462	82	1 379
Оценочные обязательства и резервы	188	9	104	93
Расходы будущих периодов	548 392		103 615	444 777
Резервы сомнительных долгов	78 127		71 280	6 847
Убыток текущего периода	-	6 530	6 530	-
Прочие расходы	-	161	-	161
Финансовые вложения		12 750		12 750
Плановые расходы ИДП	23 044	38 768	14 944	46 868
<b>Итого</b>	<b>650 817</b>	<b>58 681</b>	<b>196 610</b>	<b>512 888</b>

Причина возникновения ОНА «Плановые расходы ИДП» - временные разницы, возникающие в связи с наличием в составе себестоимости квартир/имущественных прав сумм резервов, не учитываемых в целях налогообложения, переоценка ценных бумаг по текущей рыночной стоимости, не учитываемая в целях налогообложения.

Временные разницы, приводящие к возникновению отложенных налоговых обязательств (ОНО).

Разницы, приводящие к возникновению ОНО, в тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.			
	Остаток на 31.12.20	Погашение ОНО	Возникновение ОНО	Остаток на 31.12.21
Кредиторская задолженность	2	2	-	-
Основные средства	266	131	14	149
Прочие расходы	1 078	46	1 416	2 448
Финансовые вложения	28 680	28 860	-	-
<b>Итого</b>	<b>30 206</b>	<b>29 039</b>	<b>1 430</b>	<b>2 597</b>

Причина возникновения вычитаемых временных разниц связана со следующими различиями в бухгалтерском и налоговом учетах: суммы процентов по займам полученным и кредиту, учитываемые в бухгалтерском учете в составе расходов на строительство, а в налоговом – в составе внереализационных расходов; отчисления в резерв по сомнительным долгам.

### 3.5 Запасы (строка 1210)

По данной строке Бухгалтерского баланса отражены материальные запасы, товары, инвестиционные издержки по объектам недвижимости, а также совокупная сумма капитализируемых затрат по строительному объекту.

Расшифровка некоторых статей, отраженных по строке 1210 «Запасы»:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Материалы	-	621
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 779 198	5 234 520
Инвестиционные издержки по объектам недвижимости	59 198	61832
Затраты на строительство	4 675 575	5 076 544
Накопленный налог на добавленную стоимость по капитальным вложениям, относящийся к строительству	638 059	801 566
Авансы выданные по инвестиционным договорам	4 295 978	
<b>ВСЕГО</b>	<b>13 448 009</b>	<b>11 175 083</b>

### 3.6 Дебиторская задолженность (строка 1230)

Общество производит отчисления в резерв по сомнительным долгам на основании анализа финансового положения (платежеспособности) должника и оценки вероятности полного или частичного погашения долга. Задолженность контрагентов, ликвидированных в отчетном периоде, списана за счет ранее созданного резерва, по погашенной задолженности резерв восстановлен. В бухгалтерском балансе величина дебиторской задолженности Общества представлена за минусом созданного резерва по сомнительным долгам.

Структура дебиторской задолженности Общества приведена в таблице.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Расчеты с покупателями и заказчиками	232 047	1 005 311
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	246 417	296 124
Расчеты по налогам и сборам	206 722	3 933
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	4 820	3 276
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	26 419 324	13 123 157
Авансы выданные по инвестиционным договорам	-	4 341 092
<b>ВСЕГО</b>	<b>27 109 331</b>	<b>18 772 892</b>

Расшифровка к строке 12307 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Вид дебиторской задолженности, в тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
- задолженность по предъявленным векселям, поручительству (счет 76.06)	921	5 416
- по инвестиционным договорам и договорам долевого участия (счет 76.06)	263 167	9 476
- задолженность по договорам купли-продажи долей, акций (счет 76.05)	6 752 115	1 477 868
- расчеты по оплате государственной пошлины (счет 76.05)	20 594	31 972
- проценты по долговым обязательствам (счет 76.58)	212 074	210 683
- дивиденды к получению в т.ч проценты по займам выданным (счет 76.03)	17 852 975	10 268 592
- задолженность по претензиям, судебным решениям (счет 76.09)	149 954	89 693
- задолженность по договорам пессии, уступки прав требования долга (счет 76.09)	450 918	479 006
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами( покупателями и поставщиками счет 76.09)	750 809	864 775
- резерв по сомнительной прочей дебиторской задолженности	-34 236	-316 874



Задолженность инвесторов и дольщиков по инвестиционным договорам и договорам долевого участия отражена в составе прочей дебиторской задолженности без выделения сумм в отдельную статью, так как она относится к нескольким контрагентам, возникает нерегулярно и не является существенной для определения финансового состояния Общества.

Движение оценочных резервов (резерв по сомнительным долгам) за 2021 г.

Контрагенты	Сумма, тыс. руб.			
	Резерв на 31.12.2020	Погашен резерв	Создан резерв	Резерв на 31.12.2021
<b>Региональная управляющая компания ООО</b>	66 496	66 496		-
г. Люберцы, р-н Красная горка: Договор №1 от 30.08.2006	66 496	66 496		-
<b>Региональные Сети Связи ООО</b>	34 236			34 236
Договор № 267/БС/2014-ИДР-Д от 20.09.2014	33 309			33 309
соглашение о возмещении затрат за потребленную электроэнергию № 347/БС/2014-ИРЧ от 06.10.2	663			663
соглашение о возмещении затрат за потребленную электрическую энергию № 346/БС/2014-ИР	265			265
<b>РОСТОВГОРСТРОЙ</b>	3 270	3 270		-
ЖСИ-13/2004 - Р-н-Д, ул. М.Горького, 13/50, по пер.Доломановскому, 52.54.56 - 2 я оч.	3 270	3 270		-
<b>Ф.Групп</b>	267 543	267 543		-
Договор возмездной уступки прав (цессии) по ИК № СМР-2003/1821Д от 28.08.13 (Махалина)	262 408	262 408		-
Договор компенсации по субабонентскому договору энергоснабжения № б/п от 01.10.2012	842	842		-
Договор субаренды зем участка № 12-10/Д от 06.12.2010	3 998	3 998		-
ПИК-П/3-2009	294	294		-
<b>ЭкоТехПром ООО</b>	19 093	19 093		-
Инвестиции № ПИК-Р/31/2004(г. Дмитров, мкрн Внуковская) от 15.10.2004	12 821	12 821		-
Инвестиции ПИК-Р/1-2 - ул.Космонавтов № 1 от 01.11.2005	2 628	2 628		-
Инвестиции ПИК-Р/28/2004	579	579		-
Инвестиции ПИК-Р/30/2004	3 065	3 065		-
<b>Итого</b>	<b>390 637</b>	<b>356 401</b>		<b>34 236</b>

Резерв по сомнительным долгам создан по просроченной задолженности, вероятность возврата которой крайне низка.

### 3.7 Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)

В составе краткосрочных финансовых вложений отражены предоставленные другим организациям займы, срок погашения которых менее 12 месяцев, а также дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования. Структура краткосрочных финансовых вложений подробно приведена в таблице.

Вид финансовых вложений	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
<b>Краткосрочные финансовые вложения</b>	<b>208 629</b>	<b>941 371</b>
<b>Займы выданные</b>	<b>0</b>	<b>503 109</b>
Мортон-Юг ООО	-	219 909
ПИК-ИНДУСТРИЯ АО	-	166 200
СЗ ГРАДОЛИМП ООО	-	117 000
<b>Право требования долга</b>	<b>208 629</b>	<b>438 262</b>
Мортон-РСО ООО	179 111	179 111
СОЛИДСТРОЙГРУПП ООО	29 518	259 151

Суммы начисленных процентов по выданным займам и депозитам в Бухгалтерском балансе отражаются в составе дебиторской задолженности.

### 3.8 Прочие оборотные активы (строка 1260)

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражен НДС, начисленный и уплаченный в бюджет в соответствии с налоговым законодательством с сумм полученных авансовых платежей.

### 3.9 Уставный капитал (строка 1310)

В 2017 г. Общество осуществило увеличение уставного капитала путем эмиссии дополнительных акций на сумму 10 000 000 тыс. руб. На 31.12.2021 уставный капитал составляет **10 033 400 тыс.руб.**

### 3.10 Добавочный капитал (строка 1350)

По состоянию на 31.12.2021 г. и на 31.12.2020 г. добавочный капитал составил **540 667 тыс. руб.** По этой статье отражен эмиссионный доход, возникший в результате превышения продажной цены акции над номинальной ценой в результате дополнительной эмиссии.

### 3.11 Нераспределенная прибыль (строка 1370)

По состоянию на 31.12.2021 г. нераспределенная прибыль составила **2 051 643 тыс. руб.**, по состоянию на 31.12.2020 г. нераспределенная прибыль – **5 240 471 тыс. руб.**

### 3.12 Долгосрочные заемные средства (строка 1410)

Информация о заемных средствах Общества приведена в таблице.

Займы и кредиты (платежи, по которым ожидаются через 12 месяцев после отчетной даты)	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Долгосрочные займы	8 602	32 268 833
Проценты по долгосрочным займам	12 083	4 248 254
Долгосрочные кредиты	2 461 769	-
Проценты по долгосрочным кредитам	807	-
<b>Итого</b>	<b>2 483 262</b>	<b>36 517 087</b>

Изменение обязательств по займам и кредитам за 2021 год приведено в таблице ниже.

Контрагенты	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.			
		Задолженность на 31.12.2020	Погашено	Начислено	Задолженность на 31.12.2021
<b>Займы - основная сумма долга</b>		<b>32 268 833</b>	<b>19 806 960</b>	<b>19 309 810</b>	<b>31 771 684</b>
<b>ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО</b>		<b>20 538 561</b>	<b>17 183 596</b>	-	<b>3 354 966</b>
Договор займа ГК ПИК-ПИК-Регион № б/н от 03.03.2017	27.09.2022	3 354 966	-	-	3 354 966
Договор займа ГК ПИК - ПИК-Регион № б/н от 06.10.2016	27.09.2022	11 151 500	11 151 500	-	-
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	27.09.2022	6 032 096	6 032 096	-	-
<b>Перминов Владимир Геннадьевич</b>		<b>15</b>	<b>15</b>		<b>-</b>
Договор № 96-0517-1/10 от 17.05.2010 Договор N 1 (96-0517-1/10) от 17.05.2010		15	15		-
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</b>		<b>237 712</b>	<b>2 355 324</b>	<b>2 126 214</b>	<b>8 602</b>
Договор № б/н от 04.03.2021 Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору займа от 29.03.2018г	27.09.2022	-	2 013 234	2 013 234	-
Договор № б/н от 27.04.2020 Договор целевого займа (Одинцово-1)	30.12.2024	237 712	342 090	112 980	8 602
<b>ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО</b>		<b>11 492 545</b>	<b>268 025</b>	<b>17 183 596</b>	<b>28 408 116</b>
Договор № б/н от 06.10.2016 Договор	27.09.2022		268 025	11 151 500	10 883 475

займа					
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	27.09.2022	11 492 545		6 032 096	17 524 641
<b>Займы - проценты</b>		<b>4 248 254</b>	<b>2 057 754</b>	<b>4 842 654</b>	<b>7 033 157</b>
<b>ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО</b>		<b>3 124 053</b>	<b>1 260 435</b>	<b>1 341 426</b>	<b>3 205 044</b>
Договор займа ГК ПИК-ПИК-Регион № б/н от 03.03.2017	27.09.2022	383 126		432 791	815 917
Договор займа ГК ПИК - ПИК-Регион № б/н от 06.10.2016	27.09.2022	2 192 415	499 500	696 212	2 389 127
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	27.09.2022	548 511	760 935	212 424	-
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</b>		<b>5 495</b>	<b>16 415</b>	<b>23 003</b>	<b>12 083</b>
Договор № б/н от 04.03.2021 Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору займа от 29.03.2018г	27.09.2022	-	16 415	16 415	-
Договор № б/н от 27.04.2020 Договор целевого займа (Однцово-1)	30.12.2024	5 495		6 588	12 083
<b>ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО</b>		<b>1 118 706</b>	<b>780 903</b>	<b>3 478 228</b>	<b>3 816 030</b>
Договор № б/н от 06.10.2016 Договор займа	27.09.2022	-	531 975	1 247 351	715 376
Договор № б/н от 29.03.2018 Договор займа	27.09.2022	1 118 706	248 929	2 230 877	3 100 654
<b>Кредиты - основная сумма долга</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 461 769</b>	<b>2 461 769</b>
<b>ВТБ (ПАО) БАНК</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 461 769</b>	<b>2 461 769</b>
Договор № 5238 от 22.09.2020	30.09.2025	-	-	2 461 769	2 461 769
<b>Кредиты - проценты</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>807</b>	<b>807</b>
<b>ВТБ (ПАО) БАНК</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>807</b>	<b>807</b>
Договор № 5238 от 22.09.2020	30.09.2025	-	-	807	807

### 3.13 Долгосрочная кредиторская задолженность (строка 1450)

Долгосрочная кредиторская задолженность	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Средства, полученные по инвестиционным договорам и договорам долевого участия в строительстве	-	673 873

### 3.14 Кредиторская задолженность (строка 1510)

По данной строке Бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества по договору процентного займа.

Займы и кредиты (платежи, по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Краткосрочные займы	35 134 669	3 371 588
Проценты по краткосрочным займам	8 159 630	824 998
<b>Итого</b>	<b>43 294 299</b>	<b>4 196 586</b>

Изменение обязательств по займам за 2021 год приведено в таблице ниже.

Контрагенты	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.			
		Задолженность на 31.12.2020	Погашено	Начислено	Задолженность на 31.12.2021
<b>Займы - основная сумма долга</b>		<b>3 371 588</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 371 588</b>
<b>СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО</b>		<b>3 371 588</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 371 588</b>
Договор № б/н от 21.03.2018 Договор займа	17.03.2022	3 371 588	-	-	3 371 588
Займы - проценты		824 998	-	313 558	1 138 556
<b>СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО</b>		<b>824 998</b>	<b>-</b>	<b>313 558</b>	<b>1 138 556</b>
Договор № б/н от 21.03.2018 Договор займа	17.03.2022	824 998	-	313 558	1 138 556
<b>Итого</b>		<b>4 196 586</b>	<b>-</b>	<b>313 558</b>	<b>4 510 144</b>

### 3.15 Кредиторская задолженность (строка 1520)

Структура кредиторской задолженности Общества представлена в таблице:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	442 180	1 459 518
Расчеты с покупателями и заказчиками	2 287 066	2 561 723
Расчеты по налогам и сборам	13 372	54 747
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2 242	1
Расчеты с персоналом по оплате труда	688	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	536 005	122 065
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1 616 401	8 013 946
Расчеты с учредителями	17 373 499	9 424 320
Расчеты по договорам с инвесторами	133 794	271 193
Задолженность по финансированию инвестиционных договоров	-	190 493
<b>Итого</b>	<b>22 405 247</b>	<b>22 098 008</b>

#### Расшифровка статьи 15209 «Прочая кредиторская задолженность»

Вид кредиторской задолженности	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
<b>Расчеты с прочими кредиторами в т.ч:</b>	<b>536 005</b>	<b>122 065</b>
Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам (счет 76.03)	-	654,00
Расчеты по купле-продаже долей, акций (счет 76.05)	107	272
Расчеты по приобретаемым векселям (счет 76.05)	1 798	1 860
Расчеты по финансированию расходов по инвестиционным договорам (счет 76.05)	21 654	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП (счет 76.05)	44 377	59 963
Расчеты с комиссионером (агентом, поверенным) (счет 76.05)	63	67
Расчеты с комиссионером (агентом, поверенным) по ОИДП (счет 76.05)	4 419	6 049
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам (счет 76.05)	183	183
Расчеты с покупателями и заказчиками по обеспечительным платежам (счет 76.06)	149	149
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем, поставщиком) (счет 76.09)	462 417	36 116
Прочие	838	16 752

### 3.16 Оценочные обязательства(строка 1540)

Оценочные обязательства	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
	<b>1 922 347</b>	<b>1 258 121</b>
Резерв на оплату отпусков	467	942
Резервы по строительной деятельности	1 921 880	1 257 179

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по плановым расходам на реализацию ИДП.

### 3.17 Выручка (строка 2110)



Основной доход Общества в отчетном периоде составил доход от передачи участникам долевого строительства объектов недвижимости. Вознаграждение Застройщика по договорам долевого участия по завершении строительства и ввода в эксплуатацию МКД, строительство которых осуществлялось в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г., складывается из экономии денежных средств отдельно по каждому объекту недвижимости, как разница между привлеченными денежными средствами по договорам долевого участия и затратами на строительство объекта с инженерными коммуникациями. Полная структура доходов приведена в таблице.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Выручка от реализации товаров, работ, услуг собственного производства	2 759 498	6 194 284
Прибыль от реализации имущественных прав	4 197 808	6 558 369
<b>Итого</b>	<b>6 957 306</b>	<b>12 752 653</b>

### 3.18 Себестоимость продаж (строка 2120)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Себестоимость товаров, работ, работ услуг собственного производства	1 507 648	4 616 816
Стоимость (убыток от реализации) имущественных прав	42 165	111 073
Инвестиционные издержки	1 034 728	-
<b>Итого</b>	<b>2 584 541</b>	<b>4 727 889</b>

### 3.19 Коммерческие расходы (строка 2210)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Амортизация собственных основных средств	-	13 353
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение лицензиата (товарный знак)	-	68 034
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	-	374 957
Расходы на оформление права собственности, регистрацию ДДУ	-	20 520
Расходы на гарантийный ремонт	-	1 141 957
Прочие расходы	510	52 421
<b>Итого</b>	<b>510</b>	<b>1 671 244</b>

### 3.20 Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Амортизация	14 612	14 361
Арендные платежи	266	266
Аудиторские, бухгалтерские, информационные услуги	2 787	2 317
Расходы на программное обеспечение	1 730	1 906
Оплата труда персонала, налоги с ФОТ	4 959	5 696
Коммунальные услуги	1 581	1 048
Юридические услуги	5 408	42 413
Налог на землю, налог на имущество	51 033	58 795
Прочие административно-управленческие расходы	2 918	3 066
<b>Итого</b>	<b>85 294</b>	<b>129 867</b>

### 3.21 Проценты к получению и уплате (строка 2320, 2330)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
-------------------------	------------------

	за 2021 год	за 2020 год
<i>Проценты к получению</i>		
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	26 583	61 127
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	21 444	63 647
Купонный доход, начисленный по ценным бумагам	504 188	508 518
<b>Итого</b>	<b>552 215</b>	<b>633 292</b>
<i>Проценты к уплате</i>		
Проценты по договорам займа	3 872 777	3 900 598
<b>Итого</b>	<b>3 872 777</b>	<b>3 900 598</b>

### 3.22 Прочие доходы (строка 2340)

В Отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы отражаются «свернуто», т.е. за минусом расходов (доходов), относящихся к этим доходам (расходам). «Свернуто» отражены курсовые разницы, операции с ценными бумагами (предъявление векселей к погашению, реализация ценных бумаг), реализация основных средств.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Реализация имущественных прав	1 410 649	1 723 464
Реализация ценных бумаг	56 633	-
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	17 092	319 100
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	288 796	294 591
Доходы/расходы от переоценки ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг	-	144 302
Излишки материальных ценностей, выявленные при инвентаризации или в других случаях	50 194	126 565
Прочие	59 128	152 453
<b>Итого</b>	<b>1 882 492</b>	<b>2 760 460</b>

Доходы/расходы от переоценки ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг отражены в отчете о финансовых результатах свернуто.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Доходы от переоценки	29 556	504 594
Расходы от переоценки	237 606	360 292
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	<b>- 208 050</b>	<b>144 302</b>

Доходы от уступки права требования, реализации ценных бумаг, имущественных прав в отчете о финансовых результатах отражаются за вычетом расходов.

### 3.23 Прочие расходы (строка 2350)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Реализация имущественных прав	-	1 299 464
Доходы/расходы от переоценки ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг	208 050	-
Участие в уставных капиталах других организаций	-	671 620
Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа	-	319 017

Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	749 472	169 966
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	1 094 902	91 396
Прочие	614 558	177 763
<b>Итого</b>	<b>2 666 982</b>	<b>2 729 226</b>

### 3.24 Налог на прибыль (строка 2410)

Финансовый результат отчетного года по данным бухгалтерского учета – прибыль, по данным налогового учета – прибыль.

За 12 месяцев 2021 года прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах) составил – 21 909 294 тыс. руб.

Размер условного расхода по налогу на прибыль – 4 381 859 тыс. руб.

Сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 21 323 174 тыс. руб.

Размер постоянных налоговых обязательств (ПНО) в сумме 4 264 635 тыс. руб.

Общая сумма временных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 551 602 тыс. руб. Величина изменения ОНА, ОНО – 110 320 тыс. руб. (стр. 2412 Отчета о финансовых результатах за 2021 год). Вычитаемые временные разницы связаны с различиями учета в бухгалтерском и налоговом учетах – отчисления в резервы по сомнительным долгам, суммы процентов по займам, кредитам полученным для реализации ИДП.

С учетом изменения отложенных налоговых активов и обязательств чистая прибыль в бухгалтерском учете составила 21 743 819 тыс. руб.

### 3.25 Чистые активы

По итогам отчетного года чистые активы Общества положительные. Показатели чистых активов отражены в таблице:

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Сумма чистых активов	12 629 110	15 817 938	14 752 437

### 3.26 Распределение дивидендов

В отчетном периоде Обществом были распределены дивиденды в сумме 24 932 647 тыс. руб. на основании Решений:

№ б/н от 05.03.2021 г. за 12 месяцев 2020г в размере 5 240 471 тыс. руб.

№ б/н от 21.05.2021 г. за 3 месяца 2021г в размере 4 473 804 тыс. руб.

№ б/н от 18.08.2021 г. за 6 месяцев 2021г в размере 2 475 954 тыс. руб.

№ б/н от 10.11.2021 г. за 9 месяцев 2021г в размере 12 742 418 тыс. руб.

### 3.27 Базовая прибыль на акцию

Базовая прибыль за 2021 г. составила **21 743 819 тыс. руб.** Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение 2019 г. – **100 334 000 шт.** Базовая прибыль на акцию **0,21671 тыс. руб.**

Базовая прибыль за 2020 г. составила **8 532 198 тыс. руб.** Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение 2020 г. – **100 334 000 шт.** Базовая прибыль на акцию **0,08504 тыс. руб.**

### 3.28 Отчет о движении денежных средств

Отчет содержит информацию об остатках и движении денежных средств, к которым относятся денежные средства в кассе, на расчетных и валютных счетах.

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам банковские депозиты, размещенные на срок не более 90 дней и купонные биржевые облигации, эмитент ПАО Группа Компаний ПИК.

Движение денежных средств между депозитными и расчетными счетами не отражается в отчете о движении денежных средств.

Средства, полученные по договорам соинвестирования и договорам долевого участия, а также уплаченные по договорам соинвестирования в строительстве и договорам долевого участия классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Операции по предоставлению краткосрочных займов, получению процентов по ним и сумм самого займа отражаются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса.

Показатель	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2021г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	293 949	2 141 521
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-
Денежные эквиваленты, в т.ч.	5 813 383	6 225 933
- банковские депозиты	1	240 001
- аккредитивы	35 500	-
- биржевые облигации, эмитент ПАО ГК ПИК	5 777 882	5 985 932
<b>Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса</b>	<b>6 107 332</b>	<b>8 367 454</b>
<b>Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств</b>	<b>6 107 332</b>	<b>8 367 454</b>

### 4. Существенные ошибки

В отчетном периоде отсутствовал факт выявления и исправления существенных ошибок, относящихся к предшествующим отчетным периодам.

### 5. Инвентаризация Общества

Обществом на основании Приказа № 1 от 28.12.2021г. проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, расчетов по займам, расходов будущих периодов, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и



подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, незавершенного производства.

По итогам проведенной инвентаризации излишков и недостатков не выявлено.

## 6. Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили. Отсутствуют факты обнаружения после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые могут привести к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период. В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества, крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

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

В 2022-23 г.г. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также значительное/незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

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

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

## 8. Условные факты хозяйственной деятельности

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

Кредитор, договор №, должник	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2021г.
<b>Банк Санкт-Петербург ПАО Филнал в г. Москве</b>	-	<b>843 934</b>
Договор № б/н от 18.07.2019 Договор залога доли в УК ООО Сакраменто-2	-	250
Доля САКРАМЕНТО-2 ООО	-	250
Договор № б/н от 24.09.2019 Договор залога доли в УК ООО АРХЕКОМ	-	<b>843 684</b>
Доля АРХЕКОМ ООО	-	843 434
Доля СЗ СЕРЕДНЕВО ООО	-	250
<b>Банк ВТБ ПАО</b>	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>
Независимая гарантия от 30.06.2017		
Группа Компаний ПИК		
<b>Обеспечения обязательств и платежей выданные по ДДУ – договор поручительство</b>	<b>6 426 855</b>	<b>8 662 470</b>

Общество не отражает за балансом стоимость земельных участков, находящихся в залоге согласно требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Ввиду того, что на строительной площадке располагается несколько земельных участков, на которых возводятся несколько домов с разными сроками начала строительства, заключается множество договоров долевого участия, произвести достоверную оценку этого имущества на отчетную дату не представляется возможным.

#### **Обеспечения обязательств и платежей полученные**

Обществом (Залогодатель ЗАО «Капитал С») заключен договор залога имущественных прав от 25.08.2011 г., по которому приняты в залог имущественные права (на получение в собственность) на 40 квартир по адресу Московская область, г. Железнодорожный стоимостью 322 581 тыс. руб. Залогом обеспечиваются обязательства Залогодателя по предоставлению результата инвестиционной деятельности в виде квартир (нежилых помещений) по п.6.7 Инвестиционного договора.

#### **9. Непрерывность деятельности**

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

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 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.

В связи с повышением с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ возрастают процентные платежи по привлекаемым кредитам и займам, и все иные расчеты, связанные с ключевой ставкой, что сократит прибыль в следующих отчетных периодах. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

Руководством также 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 сфере, 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 принадлежит ПАО «ПИК СЗ», крупнейшему столичному девелоперу, получившему в 2019 году статус системообразующего предприятия и представленному в нескольких регионах Российской Федерации. ПАО «ПИК СЗ» является надежной компанией, предпринимающей все необходимые меры по координации деятельности в новых условиях и оказанию финансовой поддержки дочернему Обществу.

## **10. Переход на ФСБУ**

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда». В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ с 1 января 2022 года Общество будет применять новую редакцию учетной политики. При этом в межотчетный период Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета.

### ***ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»***

Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018 - упрощенный переход.

### ***ФСБУ 6/2020 «Основные средства»***

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

### ***ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»***

Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

## **11. Система внутреннего контроля**

Общество организует и осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

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 правилам документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в условиях действовавшей в отчетном периоде изоляции, вызванной распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Диадок позволяет формировать, отправлять, получать и подписывать электронные документы (файлы). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). КЭП идентифицирует отправителя документа и подтверждает, что с момента подписания документ не менялся. Усиленная квалифицированная электронная подпись подтверждается сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA.

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, денежных средств на расчетных счетах организации.

## 12. Связанные стороны

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

№ п/п	Наименование связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений	Форма расчетов
-------	--------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	--------------------	----------------



1	Щуров Алексей Васильевич	Единоличный исполнительный орган		Расчеты по выплате вознаграждения
2	Общество с ограниченной ответственностью "НИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	Лицо имеет право распоряжаться 100 процентами голосующих акций общества	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
3	Публичное акционерное общество НИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
4	Общество с ограниченной ответственностью "Русбизнесинвест"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
5	Общество с ограниченной ответственностью "СЗ НИК-УРАЛ"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
6	Общество с ограниченной ответственностью "РегионИнвест"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
7	Акционерное общество "БФСК"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
8	Акционерное общество "Профсервис"	Акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
9	Акционерное общество "НИК-Кубань"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
10	Stonyfield Holdings Ltd	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
11	BRAMORYN HOLDINGS LIMITED	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

12	Tarely Limited	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
13	D.H. PRIVATE INVEST TECHNOLOGY LTD	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
14	DALSEIN LIMITED	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
15	Акционерное общество «Межрегионторг»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
16	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-Юг»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
17	Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАНЮЛИС»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
18	Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ПрометейСити»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
19	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
20	Общество с ограниченной ответственностью «СК Жилиндустрия»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
21	Общество с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
22	Общество с ограниченной ответственностью «Сакраменто-2»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

23	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРК-ПРО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
24	Общество с ограниченной ответственностью «СтройАктив»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
25	Общество с ограниченной ответственностью «Холдстрой»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
26	MONERGO BV	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
27	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-профиль"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируют	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
28	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируют	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
29	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Проект"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируют	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
30	Общество с ограниченной ответственностью "Парк пресня"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируют	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
31	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-Запад"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируют	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
32	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируют	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
33	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируют	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
34	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируют	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
35	Акционерное общество "ПИК-Индустрия"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируют	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

36	Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
37	Общество с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
38	Общество с ограниченной ответственностью "Мортон-РСО"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
39	Общество с ограниченной ответственностью "РИВАС МО"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
40	Акционерное общество "ХК "СЗ СУИХОЛДИНГ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
41	Общество с ограниченной ответственностью "ПИК ТЕХНОЛОГИИ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	Общество и юридическое лицо контролируются	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований
42	Общество с ограниченной ответственностью «СЗ Град Олимп»	Акционерное общество имело право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица	Общество контролирует	Безналичные расчеты, зачет взаимных требований

В течение отчетного периода Общество проводило существенные операции со связанными сторонами, информация по которым раскрыта в таблице ниже.

Наименование связанной стороны	Сумма, тыс. руб.						Форма расчетов
	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		
Виды операций	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"							
по купле-продаже паев, акций	9		4 948 345	315 095	4 633 259	0	безналичные расчеты
полученные займы		243 207	2 371 739	2 149 217		20 685	безналичные расчеты
Публичное акционерное общество ПИК-							



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"							
по финансированию расходов по инвестиционным договорам		1 106	3 478	2 434		63	безналичные расчеты
полученные займы		23 662 614	18 444 031	1 341 426		6 560 009	безналичные расчеты
с поставщиками прочие		1 303 459	1 394 302	315 377		224 534	безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "Русбизнесинвест"							
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций			106 158 229 .50	39 000 00 0.00	67 158 22 9.50		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИК-УРАЛ"							
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций			23 284		23 284		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "РегионИнвест"							
по договорам цессии			250 706		250 706		безналичные расчеты
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	1 395 000			1 052 551	342 449		безналичные расчеты
Акционерное общество "ПИК-Кубань"							
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	72 711			55 000	17 711		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью «СК Жилиндустрія»							
полученные займы	4 196 586		313 558		4 510 144		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант»							
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	1 068 864		468 463	902 154	635 173		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью «СтройАктив»							
по купле-продажи паев, акций	13 381 557		750	500	13 381 807		безналичные расчеты
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций			10 581 796		10 581 796		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью «Холдстрой»							
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	2 213 732			2 213 732			безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-профиль"							
с покупателями по аренде	70 688		32 791		103 479		безналичные

							расчеты
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	51		62		113		безналичные расчеты
с поставщиками прочие		1 100		1 300		2 400	безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "ПП ЭКСПЛИТ"							
по купле-продаже паев, акций			166 924	166 924			безналичные расчеты
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО"							
по вознаграждению за услуги		1 373	13 532	15 446		3 287	безналичные расчеты
по договорам пессии			28 417		28 417		безналичные расчеты
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций			93 336		93 336		безналичные расчеты
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	3 097 666	43 517	5 233 960	5 514 948	2 782 547	9 386	безналичные расчеты
с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	704 269	90	96 997	145 554	655 713	90	безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "Нарк пресня"		9 092	9 092				
по договорам пессии							безналичные расчеты
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК-РЕГИОН"							
по вознаграждению за услуги		14 375	51 973	37 598			безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"							
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	3 564 617			1 965 047	1 599 570		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "Моргон-РСО"							
по финансированию расходов по инвестиционным договорам		1 196	2 055	859			безналичные расчеты
с разными дебиторами и кредиторами			161 028	190 000		28 972	безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "РИВАС МО"							
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	1 542 332		2 253 786	3 535 718	260 400		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "ПИК ТЕХНОЛОГИИ"							
с поставщиками		135	1 539	1 674		270	безналичные расчеты

Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ"							
по вознаграждению за услуги	31	67 247	161 682	194 530	31	100 095	безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "ПРК"							
по купле-продаже паев, акций			1 839 682		1 839 682		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-ГЕНПОДРЯД"							
по купле-продаже паев, акций			68 936	68 304	632		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-КОРПОРАЦИЯ"							
по купле-продаже паев, акций			1 329		1 329		безналичные расчеты
полученные займы		12 611 251	14 116 607	33 729 502		32 224 146	безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "ПИК-РЕСУРС"							
по купле-продаже паев, акций	1 200 000			1 200 000			безналичные расчеты
Акционерное общество "ПРОФСЕРВИС"							
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций			136 463	117 000	19 463		безналичные расчеты
Общество с ограниченной ответственностью "ТехноСтрой"							
по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	267 214		8 378 725	4 436 698	4 209 242		безналичные расчеты

Связанные стороны присутствуют, но информация раскрыта частично по причине несущественности показателей взаимодействия.

Более чем 25% акций ПАО «Группа Компаний ПИК» владеет Гордеев Сергей Эдуардович, он является бенефициарным владельцем Общества.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru) - «Инвесторам» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

### **Вознаграждения основному управленческому персоналу**

Основным управленческим персоналом Общества в отчетном периоде является генеральный директор.

В отчетном году Обществом выплачено основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 635 тыс. руб., в предшествующем году – 692 тыс. руб.

Размер вознаграждения генеральному директору определен трудовым контрактом. Сведения о сумме выплат основному управленческому персоналу в отчетном и предшествующем периодах представлены в таблице.

ФНО	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Щуров Алексей Васильевич	635	692

## 12. Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства

Условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств в 2021 г. не было.

## 13. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

## 14. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2021 году в Обществе чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено, в периоде, предшествующем отчетному чрезвычайных факторов также не выявлено.

## 15. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2021 и дату подготовки отчетности – нет.

## 16. 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 2021 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.

## 17. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.



Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

### ***Рыночные риски***

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация инфляционного риска (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

### ***Кредитные риски***

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

#### ***Риск ликвидности***

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

#### ***Правовые риски***

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом

внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

### *Страновые и региональные риски*

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основным объемом реализации приходится на Московскую область.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

С начала 2020 года экономика России, как и вся мировая экономика, столкнулась с новыми вызовами, связанными с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19). В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий инфекции (запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности). Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.



Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности в будущих периодах.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

Не представляется возможным оценить влияние, которое в 2021 году оказало распространения вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус) на экономику Общества в стоимостном выражении. Вместе с тем есть разумная уверенность, что ограничения, которые вводились в стране и за ее пределами в связи с пандемией COVID-19 (коронавирус), не оказали существенного влияния на финансовые показатели организации.

#### **Репутационный риск**

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

#### **16. Информация о непрерывности деятельности**

Общество считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса и не имеет намерения прекращать свою деятельность.

Руководитель

Щуров Алексей Васильевич

21 марта 2022 г.







Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 53 лист 9  
Генеральный директор  
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

  
Агаркова Ю.А.