



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**

Акционеру
Акционерного общества
«Специализированный застройщик
«Первая Ипотечная Компания-Регион»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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


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

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

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

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

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


Гапеенко Татьяна Викторовна, _____ лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Общества с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг» (ОПНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007662), руководитель аудита (ОПНЗ 22006073294)



«27» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное Общество «Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания-Регион»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.09.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700214189

Местонахождение: 141800, Московская область, г.о. Дмитровский, г. Дмитров, ул. Космонавтов, д. 52, часть помещ. 54

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		Организация	31	12	2022
		Идентификационный номер налогоплательщика	41074364		
		Вид экономической деятельности	ИНН 7729118074		
		Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2 71.12.2		
		Единица измерения: в тыс. рублей	12267	16	
		Местонахождение (адрес)	по ОКЕИ 384		
		Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту			
		Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора			
		Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН 7714176877		
		Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП 1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	213 203	235 359	318 291
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	11 061	19 155	25 736
3.4	Финансовые вложения	1170	31 281 635	34 945 586	40 126 797
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	2 852 708	522 317	650 817
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	26 464
	Итого по разделу I	1100	34 358 607	35 722 417	41 148 105
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	14 822 541	13 448 009	11 175 083
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	-	621
	Незавершенное производство	12102	12 896 878	9 668 811	5 939 942
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	1 925 663	3 779 198	5 234 520
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	39	36	81 978
3.9	Дебиторская задолженность	1230	12 678 665	27 109 331	18 772 892
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	199 787	246 417	296 124
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	221 510	232 047	1 005 311

5

	Расчеты по налогам и сборам	12303	196 607	206 722	3 933
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	2 288	4 820	3 276
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	12 058 473	26 419 324	13 123 157
	Авансы выданные по инвестиционным договорам, краткосрочные	12309	-	-	4 341 092
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	208 629	208 629	941 371
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 159 303	6 107 332	8 367 454
3.12	Прочие оборотные активы	1260	22	102 647	104 937
	Итого по разделу II	1200	28 869 199	46 975 984	39 443 715
	БАЛАНС	1600	63 227 806	82 698 401	80 591 820

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	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	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 690 890	540 667	540 667
	Резервный капитал	1360	3 400	3 400	3 400
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 847 045)	2 013 331	5 240 471
	Итого по разделу III	1300	5 880 645	12 590 798	15 817 938
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	41 019 541	2 483 262	36 517 087
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 004 064	2 461 769	-
	Долгосрочные займы	14102	24 674 382	8 602	32 268 833
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	27 021	807	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	8 314 074	12 083	4 248 254
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	11 874	2 448	30 206
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	121	-	673 873
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	-	673 873
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	121	-	-
	Итого по разделу IV	1400	41 031 536	2 485 710	37 221 167
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	4 473 701	43 294 299	4 196 586
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	3 371 588	35 134 669	3 371 588
	Проценты по краткосрочным займам	15104	1 102 113	8 159 630	824 998
3.20	Кредиторская задолженность	1520	9 399 450	22 405 247	22 098 008
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	606 960	442 180	1 459 518
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	942 936	2 287 066	2 561 723
	Расчеты по налогам и сборам	15203	16 581	13 372	54 747
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	76	2 242	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	688	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	582 402	536 005	122 065
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	7 136 521	1 616 401	8 013 946
	Расчеты с учредителями	15212	-	17 373 499	9 424 320
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15213	113 974	133 794	271 193
	Задолженность по финансированию инвестиционных договоров	15214	-	-	190 493
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	2 442 474	1 922 347	1 258 121
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 315 625	67 621 893	27 552 715
	БАЛАНС	1700	63 227 806	82 698 401	80 591 820

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

20 марта 2023 г.

7

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"	по ОКПО	41074364		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7729118074		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	3 259 637	6 957 306
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(3 806 702)	(2 584 541)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(547 065)	4 372 765
4.3	Коммерческие расходы	2210	(1 000)	(510)
4.4	Управленческие расходы	2220	(30 287)	(85 294)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(578 352)	4 286 961
4.5	Доходы от участия в других организациях	2310	2 401 124	21 727 385
4.5	Проценты к получению	2320	297 793	552 215
4.5	Проценты к уплате	2330	(3 575 417)	(3 872 777)
4.5	Прочие доходы	2340	8 217 558	1 882 492
4.5	Прочие расходы	2350	(14 893 220)	(2 666 982)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(8 130 514)	21 909 294
4.6	Налог на прибыль	2410	2 320 965	(117 224)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(55 155)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 320 965	(110 320)
	Прочее	2460	-	(48 251)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 809 549)	21 743 819

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(5 809 549)	21 743 819
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Шуров Алексей
Васильевич

(Визуальная проверка подписи)

20 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 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	Коды		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
по ОКПО	0710004		
ИНН	41074364		
по ОКВЭД 2	7729118074		
по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	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 2020 г.	3100	10 033 400	-	540 667	3 400	5 240 471	15 817 938
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	21 743 819	21 743 819
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	21 743 819	21 743 819
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	-	-	-	-	(24 970 959)	(24 970 959)
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	(38 312)	(38 312)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(24 932 647)	(24 932 647)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10 033 400	-	540 667	3 400	2 013 331	12 590 798
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	1 150 223	-	-	1 150 223
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Вклад в имущество общества	3317	-	-	1 150 223	-	-	1 150 223
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(7 860 376)	(7 860 376)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(5 809 549)	(5 809 549)
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	(2 050 827)	(2 050 827)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10 033 400	-	1 690 890	3 400	(5 847 045)	5 880 645

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	15 817 938	(3 188 828)	-	12 629 110
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	(38 312)	(38 312)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	15 817 938	(3 188 828)	(38 312)	12 590 798
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	15 817 938	(3 188 828)	-	12 629 110
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	(38 312)	(38 312)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	15 817 938	(3 188 828)	(38 312)	12 590 798
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	5 880 646	12 590 798	15 817 938



Руководитель Щуров Алексей Васильевич
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	41074364		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7729118074		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность		71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 993 823	4 509 422
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 445 836	2 509 687
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	-	1 404 823
прочие поступления	4119	547 987	594 912
Платежи - всего	4120	(9 881 537)	(7 285 008)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 350 270)	(574 515)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 009)	(3 991)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 330 895)	(248 929)
налога на прибыль организаций	4124	-	(406 872)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(25 683)	(49 836)
вознаграждение заказчика	4126	(101 500)	(62 157)
финансирование строительства ИДП	4127	(5 043 466)	(4 425 651)
прочие платежи	4129	(1 025 714)	(1 513 057)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 887 714)	(2 775 586)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	16 732 308	15 436 394
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	154	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	1 772 310	1 563 700
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	503 109
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	14 959 844	13 369 585
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 500 000)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 500 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

14

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций

4200

15 232 308

15 436 394

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	18 574 877	2 574 750
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	10 857 698	2 574 750
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	7 717 179	-
Платежи - всего	4320	(32 867 500)	(17 495 680)
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	(20 209 878)	(16 983 469)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(7 159 038)	(342 091)
прочие платежи	4329	(5 498 584)	(170 120)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(14 292 623)	(14 920 930)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(4 948 029)	(2 260 122)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6 107 332	8 367 454
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 159 303	6 107 332
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Щуров Алексей Васильевич

(подпись)

(идентификация подписи)

20 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу

и Отчету о финансовых результатах

АО "Специализированный застройщик "ПИК - Регион" за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества "Специализированный застройщик "ПИК-Регион" сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество "Специализированный застройщик "Первая Ипотечная Компания - Регион" (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

АО "Специализированный застройщик "ПИК - Регион"» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 141800, Московская область, г.о. Дмитровский, г.Дмитров, ул. Космонавтов, д. 52, часть помещ. 54

Адрес для переписки: 141800, Московская область, г.о. Дмитровский, г.Дмитров, ул. Космонавтов, д. 52, часть помещ. 54

Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 12.09.2002 ОГРН 1027700214189. Дата регистрации: 15.02.1995г.

1.4 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: отсутствуют

1.5 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7729118074 КПП 500701001

1.6 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: Жилой квартал «Одинцово-1» (строительный адрес: г.Одинцово-1 (бывший военный городок №315) городского поселения Одинцово, Одинцовского муниципального района Московской области

Коммерческое обозначение объектов строительства: Жилой комплекс «Одинцово-1», расположенный по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Каштановая.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием спецсчетов, кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Одинцово-1», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 2.6, пристр. ДОО к корп. 1.17	RU50-20-21773-2022 от 24.06.2022	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.18 стр. 1	RU50-20-17724-2021 от 02.03.2021	21.12.2022
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.18 стр. 2	RU50-20-17724-2021 от 02.03.2021	21.12.2022
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.19 стр. 1 с БКФН	RU50-20-17207-2020 от 16.12.2020	21.12.2022
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.19 стр. 2 с БКФН	RU50-20-17207-2020 от 16.12.2020	21.12.2022
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.20	RU50-20-18637-2021 от 11.06.2021	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 2.8, пристр. ДОО к корп. 1.21	RU50-20-18807-2021 от 05.07.2021	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.22	RU50-20-18338-2021 от 30.04.2021	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.23 с востр.-пристроенным ДОО	RU50-20-21766-2022 от 23.06.2022	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.24 с востр.-пристроенным ДОО	RU50-20-21863-2022 от 11.07.2022	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.25 стр. 1 с БКФН	RU50-20-23220-2023 от 24.01.2023	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.25 стр. 2	RU50-20-23220-2023 от 24.01.2023	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.26 стр. 1 с БКФН	RU50-20-23223-2023 от 24.01.2023	-
Одинцовский р-н, г.п. Одинцово, мкр. Одинцово-1, 3-я оч., корп. 1.26 стр. 2	RU50-20-23223-2023 от 24.01.2023	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

1.7 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1,3 чел.

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

Единоличный исполнительный орган:

Генеральный директор Щуров Алексей Васильевич, избран Решением б/н единственного акционера 07.10.2019 года сроком на 3 (три) года, продлены полномочия Решением б/н единственного акционера 22.09.2022 сроком на 3 (три) года.

С 09 мая 2015 г. Совет директоров не создавался.

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

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д730436/19 от 24.04.2019 г., заключенного с ПАО «ПИК СЗ», ИНН 7713011336.

1.9 Сведения о Филналах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудитор АО «ПИК-Регион»: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг», ИНН: 7714176877

ОГРН: 1027739541664 юридический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, эт 2, ком 7

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 10 033 400 000 (Десять миллиардов тридцать три миллиона четыреста тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

Период	Наименование участника	Количество о акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, процентах
с 30.10.2018 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	100 334 000	10 033 400 000,00	100%

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 100 334 000 шт

Количество акций, выпущенных, но не оплаченных или оплаченных частично: отсутствуют

Реестродержатель акций Общества: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ВТБ РЕГИСТРАТОР ИНН: 5610083568 ОГРН: 1045605469744

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

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

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая

20

составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

В бухгалтерской отчетности изменения учетной политики в связи с введением новых стандартов отражаются следующим образом:

- переход на ФСБУ 6/2020 отражается без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок, произведенных согласно п.п. 49 и 50 ФСБУ 6/2020, одновременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному);

- при переходе на ФСБУ 25/2018 Общество как арендатор признает по каждому договору аренды на конец 2021г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

**Информация по изменению показателей на 31.12.2021г. в связи с изменением учетной политики:
(в тыс.руб.)**

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2022г.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 "Основные средства"	283 250	235 359	Показатель уменьшен на 47 891 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания, и увеличен на 300 тыс. руб. в результате признания ППА
стр. 1180 "Отложенные налоговые активы"	512 888	522 317	Показатель увеличен на 9 429 тыс. руб. со списанием объектов основных средств, не соответствующих условиям признания.
Стр.1100 Итого по разделу I	35 760 878	35 722 417	
Стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	2 051 643	2 013 331	Показатель уменьшен на 38 312 тыс. руб. в связи со списанием объектов основных средств, не соответствующих условиям признания.
Стр. 1300 Итого по разделу III	12 629 110	12 590 797	
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	2 597	2 448	Показатель уменьшен на 149 тыс. руб. в связи со списанием объектов основных средств, не соответствующих условиям признания.
стр. 1450 "Прочие обязательства"	0	0	
Стр. 1400 Итого по разделу IV	2 485 859	2 485 710	
стр. 1600, 1700 "Баланс"	82 736 862	82 698 401	Переход на ФСБУ 6/2020

22

В течение 2022 года изменения в Учетную политику не вносились.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);

- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам

долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

28

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

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

Прочее

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
---------------------------------	---------------	---------------	---------------

Здания, в том числе:	195 487	205 174	274 827
первоначальная стоимость	349 657	349 525	364 870
накопленная амортизация	(154 170)	(144 351)	(90 043)
Сооружения, в том числе:	15 014	25 200	35 153
первоначальная стоимость	68 696	70 110	89 638
накопленная амортизация	(53 682)	(44 910)	(54 485)
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 059	3 604	5 170
первоначальная стоимость	7 722	7 827	8 017
накопленная амортизация	(5 663)	(4 223)	(2 847)
Офисное оборудование, в том числе:	526	912	1 658
первоначальная стоимость	1 960	1 960	2 778
накопленная амортизация	(1 434)	(1 048)	(1 120)
Производственный и хозяйственный инвентарь	117	469	1 409
первоначальная стоимость	862	3 022	4 728
накопленная амортизация	(745)	(2 553)	(3 319)
Прочие основные средства	-	-	74
первоначальная стоимость	-	-	397
накопленная амортизация	-	-	(323)
ППА, в том числе	126	-	-
первоначальная стоимость	132	-	-
накопленная амортизация	(6)	-	-
ИТОГО:	213 203	235 359	318 291

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8019 от 06.05.2020	17.11.2025	г. Красногорск, коммунальная зона "Красногорск -Митино	50:11:0010104:3162	64 647	584 986
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8135 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1989	27 517	44 770
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6479 от 26.02.2016	31.12.2023	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1992	8 995	29 979
Финансовое управление Администрации городского округа Химки Московской области	ЮА-70 от 17.09.2013	16.10.2052	МО г. Химки	50:10:0010101:10606	4 211	21 875
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6661 от 26.09.2016	31.12.2023	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1998	3 857	16
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8164 от 01.02.2021	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2004	6 602	27
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА	8137 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1993	6 860	20 263

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ						
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8138 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1995	29 227	80 143
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6886 от10.07.2017	31.12.2023	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1997	14 920	21
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6890 от 12.07.2017	31.12.2023	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1999	26 339	69 602
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8136 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1991	10 826	16 985
Департамент городского имущества города Москвы	М-07- 054684 от 22.10.2019	30.09.2068	г. Москва, ул. Рябиновая	77:07:0012004:3561	37 299	301 517
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8179 от 11.02.2021	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2005	55 309	545 748
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8133 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1986	11 275	18 004
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8134 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1987	21 549	56 944

Финансовое управление Администрации городского округа Химки Московской области	ЮА-19 от 20.04.2018	26.02.2053	МО г. Химки	50:10:0010101:18268	8 316	45 046
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8145 от 16.12.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:1988	36 896	52
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8139 от 27.11.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2002	10 637	28 109
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8163 от 01.02.2021	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2003	1 951	19 191
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8103 от 25.09.2020	31.12.2024	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2001	74 223	740 927
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6480 от 26.02.2016	31.12.2026	МО,г.Одинцово-1	50:20:0030206:2006	1 139	887
ИП Кондрашенко Александра Константиновна	б/н от 01.07.2022	31.05.2023	Московская обл., г. Дмитров, ул.Профессиональная,4	запись: 50:04:0010605:1063-50/001/2019	11	1 462

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

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	11 061	19 155	25 736
первоначальная стоимость	13 863	23 017	30 551
накопленная амортизация	(2 802)	(3 862)	(4 815)
ИТОГО:	11 061	19 155	25 736

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

Долгосрочные финансовые вложения стр. 1170	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы выданные долгосрочные	1 500 000	-	-
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	-	-
Итого:	1 500 000	-	-
Ценные бумаги, в том числе:	34 096 230	34 945 586	40 126 797
акции, не обращающиеся на ОРЦБ	62 080	62 080	257 293
доли в уставных капиталах обществ	34 034 150	34 883 506	39 869 504
Резерв под обесценение финансовых вложений	(4 314 595)	-	-
Итого:	29 781 635	34 945 586	40 126 797
ИТОГО:	31 281 635	34 945 586	40 126 797

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	-	-	-
Признание	(4 314 595)	-	-
Погашение	-	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец периода	(4 314 595)	-	-

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Доходные вложения в материальные ценности	14	13	66
Основные средства	10 849	10 808	999
Оценочные обязательства и резервы	64 785	93	188
Расходы будущих периодов	444 599	444 777	548 392
Резервы сомнительных долгов	6 847	6 847	78 127
Прочие расходы	5 172	161	-
Финансовые вложения	862 919	12 750	-
Плановые расходы ИДП	223	46 868	23 044
Убытки прошлых лет	1 457 274	-	-
Арендные обязательства	26	-	-
ИТОГО:	2 852 708	522 317	650 817

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

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Прочие объекты	-	-	26 464
ИТОГО:	-	-	26 464

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	621
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 925 663	3 779 198	5 234 520
Незавершенное производство, в том числе:	12 896 878	9 668 811	5 939 942
-Затраты на проектирование и строительство	9 934 470	4 734 773	5 138 376
-НДС по затратам на проектирование и строительство	1 197 201	638 059	801 566
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 765 207	4 295 979	-
ИТОГО:	14 822 541	13 448 009	11 175 083

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
По приобретенным услугам	39	36	81 978
ИТОГО:	39	36	81 978

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	199 787	246 417	296 124
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, гаражи, объекты инфраструктуры, по аренде, работы и услуги, на поставку внеоборотных активов)	221 510	232 047	1 009 309
Резерв по сомнительным долгам	-	-	(3 998)
Налоги и сборы, (НДФЛ, НДС, прибыль, имущество, земля)	196 607	206 722	3 933
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2 288	4 820	3 276
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций, по причитающимся к получению процентам по займам, по госпошлине, по договорам цессии, с комитентом, по претензиям, за проданные доли и акции, финансированию расходов по ИДП, по обмерам БТИ, с инвесторами по объектам инфраструктуры, прочим услугам)	12 092 709	26 453 560	13 440 030
Резерв по сомнительным долгам	(34 236)	(34 236)	(316 873)
Авансы выданные по инвестиционным договорам	-	-	4 410 858
Резерв по сомнительным долгам	-	-	(69 766)
ИТОГО:	12 678 665	27 109 331	18 772 892

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

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы	-	-	503 109

Права требования	208 629	208 629	438 262
Резервы под обесценение фин. вложениям	-	-	-
ИТОГО:	208 629	208 629	941 371

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчетные счета	1 159 303	293 949	2 141 521
Депозит	-	1	240 001
Аккредитивы	-	35 500	-
Биржевые облигации, эмитент ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	-	5 777 882	5 985 932
ИТОГО:	1 159 303	6 107 332	8 367 454

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Право использования программы для ЭВМ	16	16	16
Право аренды земельного участка	-	-	12 712
Страхование гражданской ответственности	6	6	6
НДС с сумм полученных авансовых платежей	-	102 625	83 397
Прочее	-	-	8 806
ИТОГО:	22	102 647	104 937

3.13. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	10 033 400	10 033 400	10 033 400
Добавочный капитал	1 690 890	540 667	540 667
Резервный капитал	3 400	3 400	3 400
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(5 847 045)	2 013 331	5 240 471
Нераспределенная прибыль прошлых лет	2 013 331	5 240 471	4 174 970
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(5 809 549)	21 705 507	8 532 198
Дивиденды по Решению участника, всего	(2 050 827)	(24 932 647)	(7 466 697)
Итого сумма Чистых активов	(5 880 645)	12 590 798	15 817 938

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	10 033 400	10 033 400	10 033 400
ИТОГО:	10 033 400	10 033 400	10 033 400

В 2022 году изменений в уставном капитале не было.

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Акция ПИК-РЕГИОН АО	540 667	540 667	540 667
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 150 223	-	-

ИТОГО:	1 690 890	540 667	540 667
---------------	------------------	----------------	----------------

В 2022 году произошло увеличение добавочного капитала Общества на 1 150 223 тыс. руб. в результате внесения участником ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» денежного вклада в имущество на основании Решения от 12 декабря 2022 года. По этой статье в предыдущих периодах отражен эмиссионный доход, возникший в результате превышения продажной цены акции над номинальной ценой в результате дополнительной эмиссии.

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	8 004 064	2 461 769	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	27 021,00	807	-
Долгосрочные займы	24 674 382	8 602	32 268 833
Проценты по долгосрочным займам	8 314 074	12 083	4 248 254
ИТОГО:	41 019 541	2 483 262	36 517 087

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5238 от 22.09.2020 г. с ВТБ (ПАО) БАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Одинцово-1» по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Каштановая.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 5238 от 22.09.2020 г. с ВТБ (ПАО) БАНК используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований 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»).

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Кредиторская задолженность	-	-	2

Основные средства	25	-	266
Прочие расходы (Проценты по займам)	11 847	2 448	1 078
Финансовые вложения	-	-	28 860
Проценты по обязательствам (ППА)	2	-	-
ИТОГО:	11 874	2 448	30 206

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	-	-	673873
Расчеты по аренде (счет 76.07)	121	-	-
ИТОГО:	121	-	673873

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные банковские кредиты	-	-	-
Проценты по краткосрочным кредитам	-	-	-
Краткосрочные займы	3 371 588	35 134 669	3 371 588
Проценты по краткосрочным займам	1 102 113	8 159 630	824 998
ИТОГО:	4 473 701	43 294 299	4 196 586

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги)	606 960	442 180	1 459 518
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, гаражи, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры, за работы и услуги, за поставку внеоборотных активов, по аренде, за товары)	942 936	2 287 066	2 561 723
Налоги и сборы	16 581	13 372	54 747
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	76	2 242	1
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	688	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по обеспечительным платежам, по претензиям, за приобретенные доли и акции, по договорам уступки долга, решениям о взносе в имущество)	582 402	536 005	122 065
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	7 136 521	1 616 401	8 013 946
Расчеты с учредителями	-	17 373 499	9 424 320
Расчеты по договорам с инвесторами	113 974	133 794	271 193
Задолженность по финансированию инвестиционных договоров	-	-	190 493
ИТОГО:	9 399 450	22 405 247	22 098 008

На 31.12.2022 года просроченная кредиторская задолженность отсутствует

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	45	467	943
Резерв по плановым расходам ИДП	1 115	234 340	115 221
Резерв на гарантийный ремонт (10%)	2 117 435	1 687 540	1 141 957
Резерв по судебным расходам	323 879	-	-

ИТОГО:	2 442 474	1 922 347	1 258 121
---------------	------------------	------------------	------------------

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2022 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации гаражей	193 050	6	176 047	3
Доходы от реализации жилых помещений	2 788 009	86	6 393 403	92
Доходы от реализации нежилых помещений	147 810	5	170 544	2
Доходы от реализации кладовых помещений	78 546	2	162 890	2
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	-	-	3 502	0
Реализация прочих работ и услуг	52 222	2	50 920	1
ИТОГО:	3 259 637	100	6 957 306	100

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год

Себестоимость гаражей	275 375	205 317
Себестоимость жилых помещений	1 468 662	1 219 207
Себестоимость нежилых помещений	96 713	7 664
Себестоимость объектов инфраструктуры	-	36 181
Себестоимость кладовых помещений	48 333	49 416
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	1 876 294	1 034 728
Себестоимость прочих работ и услуг	41 325	32 028
ИТОГО:	3 806 702	2 584 541

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

Коммерческие расходы	2022 год	2021 год
Консультационные услуги	1 000	500
Госпошлина	-	10
ИТОГО:	1 000	510

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	291	264
Аудиторские услуги	697	400
Амортизация	11 579	14 612
Бухгалтерские и финансовые услуги	3 646	2 387
Консультационные услуги	-	607
Расходы на оплату труда	2 222	3 637

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Резерв на оплату отпусков	282	360
Страхование от несчастных случаев	2	44
Страховые взносы	655	918
Налоги (земельный, на имущество)	8 724	51 033
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	1 681	1 730
Прочие	508	9 302
ИТОГО:	30 287	85 294

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	-	-
Себестоимость проданных товаров	1 866 406	1 472 054
Расходы на оплату труда	2 441	3 128
Отчисления на социальные нужды	721	1 040
Амортизация	22 474	27 838
Прочие расходы	1 945 947	1 166 285
Итого затраты по обычным видам деятельности	3 837 989	2 670 345

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Доходы от участия в других организациях	2 401 124	21 727 385
Проценты к получению	297 793	552 215
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	5 487	21 444

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Доходы от участия в других организациях	2 401 124	21 727 385
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	1 582	26 583
Купонный доход, начисленный по ценным бумагам	290 724	504 188
Проценты к уплате	(3 575 417)	(3 872 777)
Проценты по займам и кредитам	(3 575 415)	(3 872 777)
Процентные расходы	(2)	-
Прочие доходы, из них:	8 217 557	1 882 492
Реализация ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг	5 795 268	-
Реализация имущественных прав	-	1 467 282
Уступка права требования	-	17 092
Материальная помощь	2 156 594	-
Прочие доходы	265 695	398 118
Прочие расходы, из них:	(14 893 220)	(2 666 982)
Расходы от переоценки ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг	-	-208 050
Реализация имущественных прав	(730 170)	-
Уступка права требования	(2 901)	-
Реализация ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг	(5 777 882)	-
Расходы на услуги банков	(625)	(727)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(474 200)	(749 472)
Судебные издержки, расходы на экспертизу связанные с деятельностью застройщика	(468 327)	(51 415)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(2 669 894)	(1 094 902)
Прочие расходы	(4 769 221)	(562 416)
ИТОГО:	(7 552 163)	569 285 117

Доходы(расходы) по статьям ниже отражены в отчете о финансовых результатах свернуто:

Наименование показателя	2022 год	з2021 год
Доходы от переоценки	253 833	29 556
Расходы от переоценки	(253 833)	(237 606)
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	-	(208 050)
Доходы от реализация имущественных прав	1 220 310)	6 838 593
Расходы от реализация имущественных прав	(1 950 480)	(5 371 311)
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	(730 170)	1 467 282
Доходы от уступки права требования	63 500	276 632
Расходы от уступки права требования	(66 401)	(259 540)
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	(2 901)	17 092
Доходы от материальной помощи	6 504 956,00	-
Расходы от материальной помощи	(4 348 361,00)	-
В отчете отражено в составе прочих доходов (расходов)	2 156 595,00	-

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ЛНО/ЛНА
Прибыль до налогообложения	(8 130 514)	(1 626 103)	условный доход по налогу на прибыль
убыток текущего периода	7 286 372	1 457 274	ОНА возникновение
Основные средства	207	41	ОНА возникновение
Оценочные обязательства и резервы	323 457	64 691	ОНА возникновение
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	25 055	5 011	ОНА возникновение
резерв под обесценение финансовых вложений	4 250 847	850 169	ОНА возникновение
арендные обязательства (ППА)	130	26	ОНА возникновение
плановые расходы по ИДП	(233 225)	(46 645)	ОНА погашение
Убыток прошлых лет от выбытия основных средств	(889)	(178)	ОНА погашение

основные средства (ППА)	(126)	(25)	ОНО возникновение
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	(46 992)	(9 398)	ОНО возникновение
проценты по обязательствам (ППА)	(9)	(2)	ОНО возникновение
Доходы не принимаемые к налоговому учету (финансовая помощь, участие в уставных капиталах других организаций (дивиденды))	(4 557 939)	(911 588)	ПНА
Расходы не принимаемые к налоговому учету (списание НДС, участие в уставных капиталах других организаций, взносы в некоммерческие организации, списание затрат по закрытым проектам)	1 083 626	216 725	ПНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	-	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	11 604 827	2 320 965	

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

4.7 Базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» не выкупались (приобретались).

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	(5 809 549)	21 743 819
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	100 334 000	100 334 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	(0,006)	0,217

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществлял неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Щуров Алексей Васильевич

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный	747 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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

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

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО (доля участия 100%)	7 486 141,08	6 831 841,49	5 566 285,86	299 412,76	
	по купле-продаже паев, акций	2 074 303,82	2 646 303,82	4 061 258,81		безналичные/ краткосрочная
	полученные займы	16 777,12	62 848,55		66 756,74	безналичные/ краткосрочная
	предоставленные займы	1 501 582,19		1 501 582,19		безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	469 197,28	698 408,45	3 444,85	232 656,02	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	3 424 280,67	3 424 280,67			безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПИК СЗ ПАО	20 446 467,05	27 076 455,35	16 026,03	7 517 331,62	
	по вознаграждению за услуги	54,00			242,44	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	771,83	708,59			безналичные/ краткосрочная
	полученные займы	13 566 363,27	13 876 512,81		6 870 158,85	безналичные/ краткосрочная
	приобретенные ценные бумаги	6 339 824,48	12 329 780,39			безналичные/ краткосрочная
	с дольщиками по квартирам				87 976,89	безналичные/ краткосрочная
	с комиссионером (агентом, поверенным) по ОИДП				4 419,23	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде			16 026,03		безналичные/ краткосрочная

	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	425 371,38	425 371,38			безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	90 772,57	93 121,40		226 882,94	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	23 309,51	350 960,78		327 651,27	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
4.1	Tarely Limited (Тарелли Лимитед)	214 962,90	214 962,90			безналичные/ краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	214 962,90	214 962,90			безналичные/ краткосрочная
4.2	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО	10 576,48	10 328,32	1 306,70		безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде			1 058,53		безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	10 576,48	10 328,32	248,17		безналичные/ краткосрочная
4.3	ПРОФСЕРВИС АО		19 463,15			безналичные/ краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций		19 463,15			безналичные/ краткосрочная
4.4	РУСБИЗНЕСИНВЕСТ ООО		39 000,00	347 689,07		безналичные/ краткосрочная
	по претензиям, выставленным контрагентам			2 000,00		безналичные/ краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций		39 000,00	28 158,23		безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам			315 672,80		безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за работы, услуги			65,00		безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			1 793,04		безналичные/ краткосрочная
4.5	РусСтройГарант ООО	623 771,47	1 238 641,70	20 522,58		безналичные/ краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	623 771,47	1 238 641,70	20 302,58		безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде			220,00		безналичные/ краткосрочная

4.6	СЗ ГРАДОЛИМП ООО			500,00		безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за работы, услуги			500,00		безналичные/ краткосрочная
4.7	СЗ ТИРОН ООО	29,68		67,66		безналичные/ краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	29,68		67,66		безналичные/ краткосрочная
4.8	СК ЖИЛИНДУСТРИЯ ООО	814 290,48	685 904,48	92 023,67	4 473 701,47	безналичные/ краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	464 290,48	372 346,81	91 943,67		безналичные/ краткосрочная
	полученные займы	350 000,00	313 557,67		4 473 701,47	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за работы, услуги			80,00		безналичные/ краткосрочная
4.9	СтройАктив ООО	2 126 186,82	6 866 563,31	5 841 559,40		безналичные/ краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	975 963,59	5 716 340,08	5 841 419,40		безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за работы, услуги			140,00		безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	1 150 223,23	1 150 223,23			безналичные/ краткосрочная
4.10	Центр развития МОРТОН ООО					безналичные/ краткосрочная
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьими долями/акциями Общество не владеет напрямую)					
5.1	ГП-МО ООО	401 723,24	3 532 261,65	528 036,34	122 952,59	безналичные/ краткосрочная
	по вознаграждению за услуги	5 771,63	4 061,22		1 576,91	безналичные/ краткосрочная
	по договорам цессии		29 188,83		771,83	безналичные/ краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций			93 335,83		безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	383 875,13	3 277 639,76		120 603,85	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями на поставку внеоборотных активов			359,61		безналичные/ краткосрочная

	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	276,30				безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	11 710,18				безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	90,00	221 371,83	434 340,91		безналичные/ краткосрочная
5.2	КОМПАНИЯ АТОЛ АО	1 911 790,31	1 902 820,07	8 970,24		безналичные/ краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	1 902 820,07	1 902 820,07			безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за квартиры	8 970,24		8 970,24		безналичные/ краткосрочная
5.3	Лотан ООО	1 754 905,46	3 354 475,47	597,56	28,15	безналичные/ краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	959 990,13	959 990,13			безналичные/ краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций	794 915,33	2 394 485,34			безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам			37,56	28,15	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за работы, услуги			560,00		безналичные/ краткосрочная
5.4	МЕГАПОЛИС ООО	3 979 591,81	3 979 591,81			безналичные/ краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	3 979 591,81	3 979 591,81			безналичные/ краткосрочная
5.5	Мортон-PCO ООО			192 400,93	29 615,03	безналичные/ краткосрочная
	по договорам цессии			8 608,12		безналичные/ краткосрочная
	приобретенные права			179 111,43		безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за квартиры			4 681,38		безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)				29 615,03	безналичные/ краткосрочная
5.6	НРК ООО		1 454 544,00	385 137,52		безналичные/ краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций		1 454 544,00	385 137,52		безналичные/ краткосрочная
5.7	ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	69 285 162,53	63 113 458,19	427,80	26 051 540,07	безналичные/ краткосрочная
	по договорам цессии	901,50	901,50			безналичные/ краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций		901,50	427,80		безналичные/ краткосрочная

	полученные займы	69 284 261,03	63 111 655,19		26 051 540,07	безналичные/ краткосрочная
5.8	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	12 816 896,56	12 005 329,48	1 277 837,13	94 484,86	безналичные/ краткосрочная
	по вознаграждению за услуги	126 793,27	124 767,13		94 484,86	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	12 688 793,29	11 880 562,35	1 276 107,13		безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	1 310,00		1 730,00		безналичные/ краткосрочная
5.9	ПИК-ПРОЕКТ ООО			4 160,93	1 636,87	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП			4 160,93	1 636,87	безналичные/ краткосрочная
5.10	ПИК-профиль ООО	25 586,84	126 641,02	137,31		безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде	22 386,84	125 841,02	24,72		безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП			112,59		безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	3 200,00	800,00			безналичные/ краткосрочная
5.11	ПИК-СТЕКЛО ООО	5 722,18	23 827,73	494,21		безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде	5 722,18	23 827,73	494,21		безналичные/ краткосрочная
5.12	ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО			179 111,96		безналичные/ краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций			179 111,96		безналичные/ краткосрочная
5.13	РегионИнвест ООО	850 529,56	1 191 755,44	251 928,18		безналичные/ краткосрочная
	по договорам цессии			250 705,53		безналичные/ краткосрочная
	по купле-продаже паев, акций	850 529,56	850 529,56			безналичные/ краткосрочная
	по причитающимся доходам по участию в уставных капиталах других организаций		341 225,89	1 222,65		безналичные/ краткосрочная
5.14	Солнцево-Парк 2 ЖСК	220 121,34	110 060,67	21 749,66	332 576,14	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за квартиры	220 121,34	110 060,67	21 749,66	332 576,14	безналичные/ краткосрочная
5.15	ТЗ-РЕГИОН АО	175 185,94	383 072,94		42 657,08	безналичные/ краткосрочная
	по вознаграждению за услуги	7 970,69	9 899,48		1 928,79	безналичные/ краткосрочная

по финансированию расходов по инвестиционным договорам	167 215,25	373 173,46		40 728,30	безналичные/ краткосрочная
--	------------	------------	--	-----------	----------------------------

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2022 г.	2021 г.
Начислено	2 050 827	24 932 647
Выплачено	19 424 326	16 983 469

5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество ведет строительству жилого комплекса «Одинцово-1» по адресу : Московская область, г. Одинцово-1 на земельных участках ,арендуемых у КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ :

- Земельный участок ,кадастровый номер 50:20:0030206:2001
- Земельный участок ,кадастровый номер 50:20:0030206:2004
- Земельный участок ,кадастровый номер 50:20:0030206:2005

Дата начала строительства: 16.12.2020 г.

Дата окончания строительства: 24.05.2025 г.

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

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

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	984 702	-	-

залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	844 434	-
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	56 000 000	64 662 470	56 000 000

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э " Движение по счету-эскроу".

5.8. Судебные разбирательства Общества.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 709 (семьсот девять) судебных дел на общую сумму 943 963 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является Московская область, г. Одинцово.

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1 от 27.12.2022 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

5.14. События после отчетной даты

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 5 809 549 тыс. руб., но по состоянию на 31.12.2022 г. активы превышают обязательства Общества на 5 880 645 тыс. руб. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Одинцово-1» по адресу : Московская область, г. Одинцово. Продолжительность застройки комплекса – 7 (семь) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2025 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

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

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

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

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-2024 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

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

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

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

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
ПИК-Регион»

20 марта 2023 года



Щуров Алексей Васильевич

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 50 лист об
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Ю.А. Агаркова Агаркова Ю.А.