



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**

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ГрадОлимп»

**Мнение**

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрадОлимп» 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.

## **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 31.03.2022 г.

## **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.

  
Гапеевко 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)

«24» марта 2023 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрадОлимп»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 15.04.2013 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1137746339720

Местонахождение: 141021, Московская область, г. Мытищи, ул. Борисовка, д.4, помещ. Х комната 21

#### **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	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"</b>	по ОКПО	<b>13238789</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7703788074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес)					
<b>141021, Московская область, г. Мытищи, ул. Борисовка, д. 4, помещ. X комната 21</b>					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7714176877</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027739541664</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1.	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2.	Основные средства	1150	3 176	12 283	221 283
3.3.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4.	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.5.	Отложенные налоговые активы	1180	118 196	36 008	2 949
3.6.	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	121 372	48 291	224 232
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7.	Запасы	1210	20 101 842	9 040 443	6 876 058
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	19 877 083	8 846 303	6 179 190
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12102	224 759	194 140	696 868
3.8.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7	32 918	41 602
3.9.	Дебиторская задолженность	1230	690 103	738 363	730 198
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	10	792	7
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	269 154	228 391	201 682
	Расчеты по налогам и сборам	12303	2 540	57	650

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12304	418 399	509 122	526 915
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12305	-	-	944
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 095 733	4 871 549	1 867 239
3.12	Прочие оборотные активы	1260	16	-	-
	Итого по разделу II	1200	23 887 701	14 683 273	9 515 097
	<b>БАЛАНС</b>	1600	24 009 073	14 731 564	9 739 329

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	250	250	250
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 082 370	1 343 624	507 281
3.13	Итого по разделу III	1300	1 082 620	1 343 874	507 531
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	9 272 137	1 060 905	233 919
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	9 150 741	947 598	-
	Долгосрочные займы	14102	-	85 277	231 564
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	121 396	1 012	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	-	27 019	2 355
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	34 189	8 932	2 539
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	109	10 531 615	4 508 317
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	10 391 353	3 918 117
	Расчеты по договорам с инвесторами, долгосрочная	14502	-	140 200	590 200
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14503	109	62	-
	Итого по разделу IV	1400	9 306 435	11 601 452	4 744 774
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.19	Заемные средства	1510	140 249	-	123 451
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	107 267	-	117 000
	Проценты по краткосрочным займам	15102	32 982	-	6 451
3.20	Кредиторская задолженность	1520	11 793 401	906 538	3 929 282
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	433 466	136 740	159 435
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	130 849	213 128	392 910
	Расчеты по налогам и сборам	15203	545	40 885	2 525
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	50	12	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	225 806	475 959	543 093
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15206	10 862 485	39 814	2 831 307
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15207	140 200	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	1 686 369	879 700	434 290
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	13 620 018	1 786 238	4 487 023
	<b>БАЛАНС</b>	1700	24 009 073	14 731 564	9 739 329

Руководитель

Антипов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

9

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
13238789		
7703788074		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	1 914 374	2 638 654
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(1 774 658)	(1 599 064)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	139 716	1 039 590
4.3	Коммерческие расходы	2210	(331)	(256)
4.4	Управленческие расходы	2220	(4 987)	(10 826)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	134 398	1 028 508
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	186 153	79 454
4.5	Проценты к уплате	2330	(3)	-
4.5	Прочие доходы	2340	29 979	326 763
4.5	Прочие расходы	2350	(668 712)	(452 184)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(318 185)	982 541
4.6	Налог на прибыль	2410	56 931	(146 216)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(172 886)
	отложенный налог на прибыль	2412	56 931	26 670
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(261 254)	836 325



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	(261 254)	836 325
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Антипов Антон Викторович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

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

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
по ОКПО  
ИНН  
по ОКВЭД 2  
по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Частная собственность  
единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2022
13238789		
7703788074		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	250	-	-	-	507 281	507 531
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	836 343	836 343
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	836 325	836 325
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	-	-	-	-	-	-
изменение учетной политики	3217	-	-	-	-	18	18
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

10

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	250	-	-	-	1 343 624	1 343 874
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(261 254)	(261 254)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(261 254)	(261 254)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	250	-	-	-	1 082 370	1 082 620

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	507 531	836 325	-	1 343 856
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	18	-	18
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	507 531	836 343	-	1 343 874
том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	507 281	836 325	-	1 343 606
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	18	-	18
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	507 281	836 343	-	1 343 624
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	1 082 620	1 343 874	507 531



Руководитель

**Антипов Антон Викторович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

18

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"</b>	ИНН	<b>13238789</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7703788074</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	6 347 444	9 202 208
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	91 127	469 104
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 100	935
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление инвестиционных взносов	4114	6 033 783	8 306 477
поступления от реализации объектов инфраструктуры (сети)	4115	22 763	247 423
проценты по депозитам в банках	4116	186 153	79 457
поступления по договору уступки права требования	4117	3 926	84 052
прочие поступления	4119	8 592	14 760
Платежи - всего	4120	(16 348 393)	(7 175 413)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(628 961)	(941 970)
в связи с оплатой труда работников	4122	(590)	(623)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(8 777)
налога на прибыль организаций	4124	(42 648)	(132 148)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(80 871)	(159 740)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4126	(157 391)	(3 174)
финансирования расходов по строительству объектов инвестиционно-девелоперского проекта по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4127	(13 415 382)	(5 656 586)
вознаграждение лицензиата	4128	(80 243)	-
вознаграждения по агентским договорам		(1 362 465)	-
прочие платежи	4129	(579 842)	(272 395)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(10 000 949)	2 026 795
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	293 205
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	293 205
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	293 205

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	8 258 492	1 369 580
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 258 492	1 369 580
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(33 359)	(685 270)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(33 359)	(685 270)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	8 225 133	684 310
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(1 775 816)	3 004 310
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	4 871 549	1 867 239
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	3 095 733	4 871 549
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Антипов Антон Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)



## ПОЯСНЕНИЯ

### к Бухгалтерскому балансу

### и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «ГрадОлимп» за 2022 год

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

#### 1. Общие сведения о деятельности Общества

##### 1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрадОлимп» (далее по тексту «Общество»)

##### 1.2 Сокращенное наименование:

ООО СЗ «ГрадОлимп» далее по тексту «Общество».

##### 1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 141021, Московская область, г. Мытищи, ул. Борисовка, д. 4, помещ. X комната 21

Адрес для переписки: 141021, Московская область, г. Мытищи, ул. Борисовка, д. 4, помещ. X комната 21

##### Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ

Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) 15.04.2013 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1137746339720.

Свидетельство Серии 77 № 015379216 о государственной регистрации Общества выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

##### Сведения о реорганизации в отчетном периоде: нет

##### 1.4 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7703788074 КПП 502901001

##### 1.5 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: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово».

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Ильинские луга», расположенный по строительному адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово».

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

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

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 1.11-1.12	RU50-11-19283-2021 от 30.08.2021	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 1.13-1.14	RU50-11-19136-2021 от 16.08.2021	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 6	RU50-11-19300-2021 от 01.09.2021	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 9	RU50-11-10899-2018 от 15.06.2018	RU50-11-23078-2022 от 29.12.2022
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 7	RU50-11-10963-2018 от 15.06.2018	RU50-11-21672-2022 от 08.06.2022
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 12	RU50-11-10893-2018 от 15.06.2018	RU50-11-22437-2022 от 11.10.2022
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 5	RU50-11-10920-2018 от 15.06.2018	RU50-11-20512-2022 от 01.01.2022
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 11	RU50-11-19317-2021 от 02.09.2021	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 16	RU50-11-10962-2018 от 15.06.2018	RU50-11-23109-2022 от 30.12.2022

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

1.6 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 0,4 чел.

**1.7 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:**

Генеральный директор Антипов Антон Викторович

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

Бухгалтерский и налоговый учет Общества осуществляется ПАО «ПИК СЗ» на основании договора возмездного оказания услуг № Д730466/19 от 24.04.2019 г.

**1.8 Сведения о Филиалах (представительствах):**

Общество не имеет филиалов

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений

**1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:**

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

**1.13 Сведения об Отчетности:**

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

**1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:**

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг", ИНН 7714176877, 111116, Москва г, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт 2 Комната 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 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
--------	------------------------	--------------------------------------	--

с 27.09.2019 по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью "Коронелла"	249 750	99,9
с 23.08.2019 г. по настоящее время	Акционерное общество "Специализированный застройщик "ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ - РЕГИОН"	250	0,01

## 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 № 5 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует, начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмоторительности, 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»;

- в связи с изменением порядка отражения НДС с авансов полученных, который, начиная с 01.01.2022 года, отражается в составе строки «Расчеты с покупателями и заказчиками» (уменьшает величину полученных авансов на сумму НДС).

Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее 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"	12 198	12 283	Показатель уменьшен на 193 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих критериям ФСБУ 6/2020, увеличен на 216 тыс. руб. в результате корректировки ранее начисленной амортизации при приведении ее к требованиям ФСБУ 6/2020 и увеличен на 62 тыс. руб. в результате признания ППА
Стр. 1180 "Отложенные налоговые активы"	35 995	36 008	Показатель увеличен на 13 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
<b>Стр.1100 Итого по разделу I</b>	<b>48 192</b>	<b>48 291</b>	
Стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	1 343 605	1 343 624	Показатель увеличен на 19 тыс. руб., общий итог корректировок в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 и 25/2018
<b>Стр. 1300 Итого по разделу III</b>	<b>1 343 855</b>	<b>1 343 874</b>	
Стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	8 914	8 932	Показатель увеличен на 18 тыс. руб., общий итог корректировок в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 и 25/2018
Стр. 1450 "Прочие обязательства"	10 531 553	10 531 615	Показатель увеличен на 62 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
<b>Стр. 1400 Итого по разделу IV</b>	<b>11 601 372</b>	<b>11 601 452</b>	

Стр. 1260 «Прочие оборотные активы»	2 804	-	Уменьшение показателя строки 1260 «Прочие оборотные активы» в части НДС с авансов полученных
<b>Стр. 1200 Итого по разделу II</b>	<b>14 686 077</b>	<b>14 683 273</b>	
Стр. 15202 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	215 932	213 128	Уменьшение показателя строки 15202 «Расчеты с покупателями и заказчиками» за счет переноса со знаком «-» из строки 1260 «Прочие оборотные активы» в части НДС с полученных авансов
<b>Стр. 1500 Итого по разделу V</b>	<b>1 789 042</b>	<b>1 786 238</b>	
<b>Стр. 1600, 1700 «Баланс»</b>	<b>14 734 270</b>	<b>14 731 564</b>	<b>Переход на ФСБУ 25/2018, 6/2020, сокращение на НДС с авансов полученных</b>

В течение 2022 года изменения в Учетную политику не вносились.

Наименование показателя	На 31.12.2020 г до приведения к сопоставимому виду	На 31.12.2020 г после приведения к сопоставимому виду	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1260 «Прочие оборотные активы»	9 888	-	Уменьшение показателя строки 1260 «Прочие оборотные активы» в части НДС с авансов полученных
<b>Стр. 1200 Итого по разделу II</b>	<b>9 524 985</b>	<b>9 515 097</b>	
Стр. 15202 «Расчеты с покупателями и заказчиками»	402 798	392 910	Уменьшение показателя строки 15202 «Расчеты с покупателями и заказчиками» за счет переноса со знаком «-» из строки 1260 «Прочие оборотные активы» в части НДС с полученных авансов
<b>Стр. 1500 Итого по разделу V</b>	<b>4 496 911</b>	<b>4 487 023</b>	
<b>Стр. 1600, 1700 «Баланс»</b>	<b>9 749 217</b>	<b>9 739 329</b>	

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

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНВ или получено РНВ, 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.)**

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

<b>Здания, в том числе:</b>	<b>2 795</b>	<b>11 225</b>	<b>13 950</b>
первоначальная стоимость	14 160	21 536	21 536
накопленная амортизация	(11 365)	(10 311)	(7 586)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>205 641</b>
первоначальная стоимость	-	-	205 641
накопленная амортизация	-	-	-
<b>Машины и оборудование(кроме офисного), в том числе:</b>	<b>179</b>	<b>774</b>	<b>1 000</b>
первоначальная стоимость	2 539	2 858	3 077
накопленная амортизация	(2 360)	(2 084)	(2 077)
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	<b>28</b>	<b>76</b>	<b>168</b>
первоначальная стоимость	226	226	305
накопленная амортизация	(198)	(150)	(137)
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>65</b>	<b>146</b>	<b>524</b>
первоначальная стоимость	634	634	1 120
накопленная амортизация	(569)	(488)	(596)
<b>ППА, в том числе:</b>	<b>109</b>	<b>62</b>	<b>-</b>
первоначальная стоимость	161	62	-
накопленная амортизация	(62)	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 176</b>	<b>12 283</b>	<b>221 283</b>

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



Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Администрация городского округа Красногорск Московской области	Договор аренды земельного участка № 42 от 25.02.2021	31.12.2030	Московская область, городской округ Красногорск, село Ильинское	50:11:0050 501:7295	34164 м2	110 887
Комитет лесного хозяйства Московской области	Договор аренды земельного участка №50-0024-14-12-07 от 16.08.2018	16.08.2067	Московская область, городской округ Красногорск, Истринское лесничество, Опалиховское участковое лесничество, квартал 45	50:11:0040 219:1486	0,9672 га	10
<b>ИТОГО</b>						<b>110 897</b>

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

Объекты отсутствуют

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

Объекты отсутствуют

### 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
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	10 950	-	69
Оценочные обязательства и резервы	35 143	21	14
Проценты по целевым кредитам и займам	24 279	202	-
Плановые расходы по ИДП	47 800	35 772	2 866
Арендные обязательства (ППА)	24	13	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>118 196</b>	<b>36 008</b>	<b>2 949</b>

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

Показатели отсутствуют

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Готовая продукция и товары для перепродажи	224 759	194 140	696 868
Незавершенное производство, в том числе:	19 877 083	8 846 303	6 179 190
-Затраты на проектирование и строительство	10 809 222	4 763 130	3 986 180
-НДС по затратам на проектирование и строительство	1 845 564	834 668	696 577
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	7 222 297	3 248 505	1 496 433
<b>ИТОГО:</b>	<b>20 101 842</b>	<b>9 040 443</b>	<b>6 876 058</b>

**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
при строительстве основных средств	-	5 248	34 025
по приобретенным МПЗ	-	-	-
по строительным затратам	-	27 670	7 577
по приобретенным услугам	7	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>7</b>	<b>32 918</b>	<b>41 602</b>

**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 за услуги, с поставщиками прочими)	10	792	7
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде)	269 154	228 391	201 682
Налоги и сборы (налог на имущество, земельный налог)	2 540	57	650
Прочие дебиторы, краткосрочная (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, прочие)	418 399	509 122	526 915
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	-	-	944
<b>ИТОГО:</b>	<b>690 103</b>	<b>738 363</b>	<b>730 198</b>

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с контрагентами не создавались, дебиторская задолженность за счет ранее созданных резервов не списывалась.

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

Показатели отсутствуют

### 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
Расчетный счет	3 095 733	4 871 549	1 867 239
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 095 733</b>	<b>4 871 549</b>	<b>1 867 239</b>

### 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	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Капитал

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	250	250	250
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	1 082 370	1 343 624	507 281
Нераспределенная прибыль прошлых лет	1 343 624	507 281	457 060
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	(261 254)	836 343	50 221
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
<b>Итого сумма Чистых активов</b>	<b>1 082 620</b>	<b>1 343 874</b>	<b>507 531</b>

#### 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
Общество с ограниченной ответственностью "Коронелла"	249,750	249,750	249,750
Акционерное общество "Специализированный застройщик "ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ - РЕГИОН"	0,250	0,250	0,250
<b>ИТОГО:</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью и доли внесены участниками полностью.

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

Показатели отсутствуют.

**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	9 150 741	947 598	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	121 396	85 277	-
Долгосрочные займы	-	1 012	231 564
Проценты по долгосрочным займам	-	27 018	2 355
<b>ИТОГО:</b>	<b>9 272 137</b>	<b>1 060 905</b>	<b>233 919</b>

Кредитные средства по кредитному соглашению № № 217900/0030 от 16.08.2021 с Россельхозбанк АО предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Ильинские луга» по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово».

**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
Проценты по займам	34 145	8 876	2 539
Основные средства	25	55	-
Начисленная амортизация	16	-	-
Проценты по обязательствам	3	1	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>34 189</b>	<b>8 932</b>	<b>2 539</b>

**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	-	10 391 353	3 918 117
Расчеты по договорам с инвесторами	-	140 200	590 200
Расчеты по аренде (счет 76.07)	109	62	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>109</b>	<b>10 531 615</b>	<b>4 508 317</b>

### 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 займы	107 267	-	117 000
Проценты по краткосрочным займам	32 982	-	6 451
<b>ИТОГО:</b>	<b>140 249</b>	<b>-</b>	<b>123 451</b>

#### 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)	433 466	136 740	159 435
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры)	130 849	213 128	392 910
Налоги и сборы	545	40 885	2 525
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	50	12	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям)	225 806	475 959	543 093
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	10 862 485	39 814	2 831 307
Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	140 200	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>11 793 401</b>	<b>906 538</b>	<b>3 929 282</b>

### 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	130	105	89
Резерв по плановым расходам ИДП	239 000	178 857	18 491
Резерв на гарантийный ремонт (10%)	1 271 652	700 738	415 710
Резерв по судебным расходам	175 587	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 686 369</b>	<b>879 700</b>	<b>434 290</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.7 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:

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи;
- субаренда земельных участков и сооружений.

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	1 627 656	85,02	2 136 554	80,97
Доходы от реализации нежилых помещений	223 589	11,68	219 270	8,31
Доходы от реализации кладовых помещений	5 293	0,28	12 645	0,48
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	56 514	2,95	270 185	10,24
Реализация прочих работ и услуг	1 322	0,07	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 914 374</b>	<b>100,00</b>	<b>2 638 654</b>	<b>100,00</b>

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость жилых помещений	(96 790)	(310 497)
Себестоимость нежилых помещений	(4 358)	(19 543)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(61 717)	(259 390)
Себестоимость кладовых помещений	-	(10 258)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 610 676)	(999 376)
Себестоимость прочих работ и услуг	(1 117)	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>(1 774 658)</b>	<b>(1 599 064)</b>

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

Коммерческие расходы	2022 год	2021 год
Амортизация собственных основных средств	(81)	(256)
Консультационные услуги	(250)	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>(331)</b>	<b>(256)</b>

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аудиторские и бухгалтерские услуги	(2 372)	(1 830)
Амортизация основных средств	(18)	(6 266)



Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Расходы на оплату труда и страховые взносы	(652)	(639)
Аренда помещений, земельных участков	(64)	(76)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т. ч. обновлению баз данных)	(1 648)	(1 668)
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования ПО)	(14)	(20)
Прочие расходы	(219)	(327)
<b>Итого</b>	<b>(4 987)</b>	<b>(10 826)</b>

**Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:**

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	147	-
Расходы на оплату труда	500	491
Отчисления на социальные нужды	151	148
Амортизация	3 064	9 711
Прочие расходы	2 455 858	835 086
<b>Итого по элементам</b>	<b>2 459 720</b>	<b>845 436</b>
Фактическая себестоимость проданных товаров и продукции	162 865	599 688
Изменение остатков (прирост (-)) незавершенного производства, готовой продукции и др.	(842 609)	-
Изменение остатков (уменьшение (+)) незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	165 022
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>1 779 976</b>	<b>1 610 146</b>

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	186 153	79 454

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	186 153	79 454
Проценты к уплате	(3)	-
Процентные расходы	(3)	-
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>29 979</b>	<b>326 763</b>
Реализация основных средств	-	293 205
Корректировка расходов застройщика по проданным объектам недвижимости	29 509	32 794
Списание суммы задолженности нереальной к взысканию	3	-
Прочие	467	764
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(668 712)</b>	<b>(452 184)</b>
Расходы на создание оценочных резервов	(175 587)	-
Стоимость реализованных основных средств	-	(199 375)
Расходы на услуги банков	(269)	(600)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(6 213)	(67 996)
Судебные издержки, расходы на экспертизу связанные с деятельностью застройщика	(318 611)	(86 137)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(128 433)	(97 904)
Списание НДС	(32 953)	-
Прочие расходы	(6 646)	(172)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА

убыток текущего периода	(318 185)	63 637	условный доход по налогу на прибыль
расходы, не принимаемые к налоговому учету	33 528	(6 706)	постоянный налоговый расход
оценочные резервы	175 613	35 123	признание ОНА
целевой кредит	120 384	24 077	признание ОНА
плановые расходы по ИДП	202 265	40 453	признание ОНА
убыток отчетного периода	54 748	10 950	признание ОНА
арендные обязательства	54	10	признание ОНА
плановые расходы по ИДП	(142 120)	(28 424)	погашение ОНА
издержки обращения (амортизация основных средств)	(82)	(16)	признание ОНО
основные средства	153	31	погашение ОНО
проценты по целевому займу	(126 348)	(25 271)	признание ОНО
процентные обязательства	(7)	(2)	признание ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>	-	-	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>	<b>284 660</b>	<b>56 931</b>	

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

## **5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности**

### **5.1. Операции в иностранной валюте**

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

### **5.2. Неденежные операции**

В 2022 году Общество не 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  
Антипов Антон Викторович

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	650 тыс. руб., в том числе страховые взносы – 150 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 начислялись и не выплачивались

**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	<b>Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</b>					
2	<b>Участники / акционеры, доля участия</b>					
2.1	Общество с ограниченной ответственностью "Коронелла" – 99,9%: по аренде за землю по ИДП; - по приобретению объектов недвижимости по ДКП; - полученные займы; - с комитентом (принципалом, доверителем) по ИДП; - с поставщиками прочие	47 110 79 557 33 359 - -	113 258 - 61 312 - -	2 084 - - 373 941 -	70 810 - 140 249 - 312	безналичные/ краткосрочная
2.2	Акционерное общество "СЗ "ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ - РЕГИОН"- 0,01% - с поставщиком прочие	-	-	-	500	безналичные/ краткосрочная
3	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
3.1	ПАО «ПИК СЗ» - по финансированию расходов по инвестиционным договорам; - полученные займы - с поставщиками и подрядчиками по ИДП; - с поставщиками прочие; - с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	- 541 878 421 670 98 018 -	218 3 184 343 421 670 125 894 2	- 6 907 475 - - -	218 - - 41 938 5	безналичные/ краткосрочная
4	<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
	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)					
	отсутствуют					
5	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					

	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 чьи доли/акциями Общество не владеет напрямую)					
5.1	<b>ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО"</b> - по вознаграждению за услуги; - по финансированию расходов по инвестиционным договорам; - с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	46 032 27 935 220 329 166	44 596 26 155 671 -	- 4 527 267 -	- - -	безналичные/ краткосрочная
5.2	<b>ООО "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"</b> - по вознаграждению за услуги; - по финансированию расходов по инвестиционным договорам	187 434 11 859 467	145 581 9 879 622	- 2 247 520	11 597 -	безналичные/ краткосрочная
5.3.	<b>ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»</b> - с инвесторами по квартирам; - с поставщиками и подрядчиками по ИДП	- 883 266	- 1 238 757	- -	140 200 355 491	безналичные/ краткосрочная
5.4.	<b>ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК N1"</b> - расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечительным платежам по ИДП; - с поставщиками и подрядчиками по ИДП	5 7 422	5 11 965	- -	- -	безналичные/ краткосрочная
5.5.	<b>АО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ"</b> - с поставщиками и подрядчиками по ИДП	414 450	270 889	138 470	15 729	безналичные/ краткосрочная
5.6.	<b>ООО «ЭРЕДА»</b> - по аренде за землю по ИДП	98 923	99 620	-	42 623	безналичные/ краткосрочная
5.7.	<b>ООО «ТЕРМОТРОН»</b> - с поставщиками и подрядчиками по ИДП	107 759	41 271	96 653	-	безналичные/ краткосрочная
5.8.	<b>ООО "ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА"</b> - с поставщиками и подрядчиками по ИДП	332 888	304 582	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.9.	<b>ООО "ПИК ТЕХНОЛОГИИ"</b> - с поставщиками прочие	1 485	1 620	-	405	безналичные/ краткосрочная

5.10	<b>ООО "Жилищно-коммунальное хозяйство "Водоканал+"</b> - с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры; - с покупателями по аренде; - с поставщиками и подрядчиками по ИДП; - с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	67 316 39 34 585 -	- - - -	67 316 544 58 654 25 331	- - - -	безналичные/ краткосрочная
5.11	<b>ООО "ЛОВИТЕЛ"</b> - с покупателями и заказчиками за объекты инфраструктуры	-	27 316	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.12	<b>ООО «ПИК-КОМФОРТ»</b> - с поставщиками и подрядчиками по ИДП; - с поставщиками по аренде ППА; - с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком);	4 243 151 517	6 247 256 -	- 34 2 936	- 202 -	безналичные/ краткосрочная
5.13	<b>ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»</b> - по вознаграждению за услуги; - по финансированию расходов по инвестиционным договорам	- -	- -	- 63 257	3 451 -	безналичные/ краткосрочная
5.14	<b>ООО «ПИК-профиль»</b> - с поставщиками и подрядчиками по ИДП	2 091	1 627	-	189	безналичные/ краткосрочная
5.15	<b>ООО "ГРАДИНВЕСТ"</b> - с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	-	4 711	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.16	<b>ООО «ЗемАктив»</b> - по претензиям, предъявленным контрагентами	-	-	-	828	безналичные/ краткосрочная
5.17	<b>ООО "Мортон-РСО"</b> - с покупателями и заказчиками за квартиры	-	-	192 453	-	безналичные/ краткосрочная
5.18	<b>АО "КОМПАНИЯ АТОЛ"</b> - с покупателями и заказчиками за квартиры	-	-	8 035	-	безналичные/ краткосрочная
5.19	<b>ООО «ПИК-БРОКЕР»</b> - с дольщиками по квартирам	4 081	-	-	-	безналичные/ краткосрочная

5.20	ООО Специализированный подрядчик "ЭКСПЛУАТАЦИЯ" - с поставщиками и подрядчиками по ИДП	715	715	-	-	безналичные/ краткосрочная
------	--	-----	-----	---	---	----------------------------

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

**5.5. Дивиденды (тыс. руб.)**

За отчетный период 2021-2022 гг. дивиденды не начислялись и не выплачивались

**5.6. 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
<i>зalog имущества по собственным кредитным обязательствам</i>			
Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк"; Договор № 217900/0030 от 16.08.2021 об открытии кредитной линии с лимитом задолженности и лимитом выдачи	12 113	12 113	-
Залог земельных участков 50:11:0050501:3373 и 50:11:0050501:3297 МО, Красногорский р-н, Ильинские Луга, и объектов ИДП	11 287	11 287	-
Залог права аренды земельных участков, МО, Красногорский р-н, Ильинские Луга	827	827	-
<i>поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон</i>			
<b>ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"</b>	<b>6 907 475</b>	<b>9 549 940</b>	<b>57 552 000</b>
Договор б/н от 04.05.2018 поручительства за АО ПИК-Регион	2 266 486	5 450 829	29 500 000
Договор б/н от 16.05.2018 поручительства за	-	-	21 000 000



<i>АО ПИК-Регион</i>			
<i>Договор б/н от 18.06.2018 поручительства за ООО Жилстройэнерго-М</i>	37 316	37 316	2 402 000
<i>Договор б/н от 20.06.2018 поручительства за АО ПИК-Регион</i>	4 603 673	4 061 795	4 650 000
<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ - РЕГИОН"</b>	-	-	<b>1 500 000</b>
<i>Договор № б/н от 27.06.2018 поручительства за займ АО Базис</i>	-	-	<i>1 500 000</i>

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету - эскроу" по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 11 870 703 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 633 312 тыс. руб.

#### **5.7. Судебные разбирательства Общества.**

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 179 (сто семьдесят девять) судебных дел на общую сумму 219 484 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### **5.8. 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. Мытищи.

#### **5.9. Контролируемые сделки**

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

#### **5.10. Государственная помощь**

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

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

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с Приказом № 4 от 30.12. 2022 г.

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

#### **5.12. 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.

#### **5.13. События после отчетной даты**

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

#### **5.14. Допущение непрерывности деятельности**

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

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 261 254 тыс. руб., тем не менее, по состоянию на 31.12.2022 г. активы Общества превышают общую сумму его обязательств на 1 082 620 тыс. руб.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Ильинские луга» по адресу : Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово». Период строительства 2016-2029 гг. Финансирование застройки осуществляется за счет привлеченных по договорам долевого участия средств, а так же

долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

В 2023 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.

#### **5.15. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

##### Рыночный риск:

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

##### Инфляционный риск:

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

#### Кредитный риск:

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

#### Риск ликвидности:

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

### **5.16. 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%.

### **5.17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

### **5.18. 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.

### **5.19. 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  
ООО «СЗ «ГрадОлимп»




Антипов А.В.

«14» марта 2023 года

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



 Агаркова Ю.А.