

ООО "АудитСтрой"

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

Тел.(495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-САХАЛИН»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК - САХАЛИН» (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 «ПИК - САХАЛИН» по состоянию на «31» декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 5.13 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г., в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 1 643 тыс. руб. за 2022 год и по состоянию на «31» декабря 2022 года обязательства Общества превышали его оборотные активы на 4 813 тыс. руб. Как отмечается в разделе 5.13 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.16, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

Аудит финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-САХАЛИН» за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 23.03. 2022г.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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


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

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

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

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

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


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

«10» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-САХАЛИН»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 27.11.2019 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1196501007218

Местонахождение: 693020, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пр-т Коммунистический, д. 31Б/1, пом. 104

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «АудитСтрой»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

| | | | | |
|---|-----------------|----|-------------------|----|
| | | | Коды | |
| Форма по ОКУД | | | 0710001 | |
| Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2022 | |
| Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-САХАЛИН" | по ОКПО | | 42381525 | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | | 6501306985 | |
| Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий | по ОКВЭД 2 | | 41.20 | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | | 12300 | 16 |
| Единица измерения: в тыс. рублей | по ОКЕИ | | 384 | |
| Местонахождение (адрес) 693020, Сахалинская обл, Южно-Сахалинск г, Коммунистический пр-кт, д. № 31Б/1, пом. 104 | | | | |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Общество с ограниченной ответственностью "АудитСтрой"

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

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 3.2 | Основные средства | 1150 | 2 752 | 3 109 | 3 620 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| 3.4 | Отложенные налоговые активы | 1180 | 3 580 | 2 411 | 1 384 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 6 332 | 5 519 | 5 004 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 3.6 | Запасы | 1210 | 2 256 174 | 351 433 | 1 |
| | в том числе: | | | | |
| | Незавершенное производство | 12102 | 2 256 173 | 351 433 | - |
| 3.7 | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 1 317 | 949 | 775 |
| 3.8 | Дебиторская задолженность | 1230 | 35 271 | 33 270 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная | 12301 | 2 | 2 | - |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная | 12307 | 35 269 | 33 268 | - |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| 3.10 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 8 | 9 | 7 |

| | | | | | |
|--|-------------------------|------|-----------|---------|-------|
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | 10 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 292 770 | 385 662 | 793 |
| | БАЛАНС | 1600 | 2 299 102 | 391 181 | 5 797 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| 3.13 | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10 | 10 | 10 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| 3.14 | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | 4 080 | 4 080 | 4 080 |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| 3.12 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (8 903) | (7 260) | (5 766) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (4 813) | (3 170) | (1 676) |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 3.15 | Заемные средства | 1410 | 2 276 955 | 360 709 | 4 074 |
| 3.16 | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 1 412 | 653 | - |
| | в том числе: | | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| 3.17 | Прочие обязательства | 1450 | 133 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 2 278 499 | 361 362 | 4 075 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | - | 349 |
| 3.19 | Кредиторская задолженность | 1520 | 25 416 | 32 989 | 3 050 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 23 233 | 32 827 | 3 050 |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 15209 | 2 183 | 162 | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 25 416 | 32 989 | 3 399 |
| | БАЛАНС | 1700 | 2 299 102 | 391 181 | 5 797 |



Руководитель

Мазунин Андрей
Феликсович

(подпись)

(расшифровка подписи)

7 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

| | | | | |
|---|---|---------|----------------------------------|--|
| | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| Форма по ОКУД | | 0710002 | | |
| Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2022 | |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-САХАЛИН" | | по ОКПО 42381525 | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | | ИНН 6501306985 | |
| Вид экономической деятельности | Строительство жилых и нежилых зданий | | по ОКВЭД 2 41.20 | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | | по ОКОПФ / ОКФС 12300 16 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | | по ОКЕИ 384 | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | - | - |
| | в том числе: | | - | - |
| | Себестоимость продаж | 2120 | - | - |
| | в том числе: | | - | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | - | - |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| 4.4 | Управленческие расходы | 2220 | (1 971) | (1 571) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (1 971) | (1 571) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | - | - |
| 4.5 | Проценты к уплате | 2330 | (16) | (170) |
| | Прочие доходы | 2340 | - | - |
| 4.5 | Прочие расходы | 2350 | (67) | (125) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (2 054) | (1 866) |
| 4.6 | Налог на прибыль | 2410 | 411 | 373 |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | - | - |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 411 | 373 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (1 643) | (1 493) |

| 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 | (1 643) | (1 493) |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

7 марта 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-САХАЛИН"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2022 |
| 42381525 | | |
| 6501306985 | | |
| 41.20 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

1. Движение капитала

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Величина капитала на 31 декабря 2020 г. | 3100 | 10 | - | 4 080 | - | (5 766) | (1 676) |
| <u>За 2021 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | (1 493) | (1 493) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | (1 493) | (1 493) |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | - | - |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г. | 3200 | 10 | - | 4 080 | - | (7 260) | (3 170) |
| <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 | - | - | - | - | (1 643) | (1 643) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | (1 643) | (1 643) |
| 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 | 10 | - | 4 080 | - | (8 903) | (4 813) |

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

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

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | (4 813) | (3 170) | (1 676) |



Руководитель

(подпись)

**Мазунин Андрей
Феликсович**

(расшифровка подписи)

7 марта 2023 г.

31

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПИК-САХАЛИН"**

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО **42381525**

ИНН **6501306985**

по ОКВЭД 2 **41.20**

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710005 | | |
| 31 | 12 | 2022 |
| 42381525 | | |
| 6501306985 | | |
| 41.20 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 1 | - |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | - | - |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | 1 | - |
| Платежи - всего | 4120 | (1 912 614) | (352 848) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (180 178) | (20 021) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | - | - |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | - |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4125 | (22 520) | (13 704) |
| денежные средства, направленные на оплату по агентским договорам | 4126 | (41 970) | (51 156) |
| денежные средства, направленные на финансирование расходов и оплату вознаграждения по договорам на выполнение функций Технического Заказчика | 4127 | (1 640 803) | (255 338) |
| прочие платежи | 4129 | (27 143) | (12 629) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (1 912 613) | (352 848) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | - | - |
| в том числе: | | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | - | - |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | - | - |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | - | - |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | - | - |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | - |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | - | - |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | - | - |

| | | | |
|---|------|---|---|
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | - | - |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 1 995 487 | 516 878 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 1 995 487 | 516 878 |
| 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 | (82 875) | (164 028) |
| 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 | (82 875) | (164 028) |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 1 912 612 | 352 850 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (1) | 2 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 9 | 7 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 8 | 9 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

7 марта 2023 г.

18

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу

и Отчету о финансовых результатах

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-САХАЛИН» за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-САХАЛИН» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-САХАЛИН» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО "СЗ ПИК-САХАЛИН" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 693020, Россия, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр-кт, д. 31Б/1, пом. 104

Адрес для переписки: 693020, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр-кт, д. 31Б/1, пом. 104

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 27.11.2019

ОГРН 1196501007218

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: отсутствуют

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 6501306985 КПП 650101001

1.7 Сведения об основных видах деятельности: (указывается, как правило, три вида)

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, КЭЧ района № 7.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Уюн парк», расположенный по строительному адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, КЭЧ района № 7.

Финансирование проекта осуществляется за счет привлеченных кредитных и заёмных средств.

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

| Объект строительства | Разрешение на строительство | Разрешение на ввод в эксплуатацию |
|--|---|--|
| г. Южно-Сахалинск, Уюн парк, Корпус 1,2,3 | № 65-64701000-07832-2021 от 16.07.2021 г. | № 65-64701000-07832-2021 от 30.12.2022г. |
| г. Южно-Сахалинск, Уюн парк, Корпус 4, 5, 10, 11 | № 65-64701000-07931-2022 от 11.07.2022 | - |

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)
- Разработка строительных проектов (ОКВЭД 41.10)
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10)

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

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

Мазунин Андрей Феликсович - Генеральный директор.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. Ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д1006259 от 01.10.2020 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.11 Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ГУС (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 "АудитСтрой" (ИНН 7722611971, ОГРН 5077746822346).

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

1.15 Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 10 000,00 рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая: Таблицу взять из шаблона

| Период | Наименование участника | Номинальная стоимость доли, в рублях | Размер доли в уставном капитале, в процентах |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|
| С 27.11.2019 по 05.10.2020 | ООО «ГП-ФР» | 9 990,00 | 99,90% |
| С 27.11.2019 по 05.10.2020 | ООО «ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» | 10,00 | 0,10% |
| С 06.10.2020 по настоящее время | ООО «НРК» | 10 000,00 | 100% |

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1 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.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

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

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

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

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 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 по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и 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 заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

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

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

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

Прочее

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

| Основные средства (строка 1150) | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|---------------|------------------|------------------|
| Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе: | 2 605 | 3 109 | 3 620 |
| первоначальная стоимость | 3 620 | 3 620 | 3 620 |
| накопленная амортизация | (1 015) | (511) | 0 |
| Арендованное имущество | 148 | 0 | 0 |
| первоначальная стоимость | 253 | 0 | 0 |
| накопленная амортизация | (105) | 0 | 0 |
| ИТОГО: | 2 753 | 3 109 | 3 620 |

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

| Арендодатель | Договор | Кадастровая стоимость | Площадь | Кадастровая стоимость | |
|---|---|---|-------------------|-----------------------|---------------|
| Департамент землепользования города Южно-Сахалинска | Договор аренды земельных участков № 14760 от 16.05.2021 г. в ред. соглашения № б/н от 29.06.2022 г. | 65:01:0314001:144 | 41 297 кв.м. | 62 627 313,47 | |
| | | 65:01:0314001:145 | 18 501 кв.м. | 28 056 951,51 | |
| | | 65:01:0314001:147 | 13 689 кв.м. | 23 230 917,45 | |
| | | 65:01:0314001:148 | 45 690 кв.м. | 69 289 341,90 | |
| | | 65:01:0314001:149 | 11 038 кв.м. | 18 732 037,90 | |
| | | 65:01:0314001:151 | 120 231 кв.м. | 162 519 849,60 | |
| | | 65:01:0314001:152 | 47 859 кв.м. | 72 578 652,09 | |
| | | 65:01:0314001:155 | 27 071 кв.м. | 41 053 442,21 | |
| | | 65:01:0314001:156 | 1 507 кв.м. | 2 720 692,59 | |
| | | 65:01:0314001:157 | 15 098 кв.м. | 22 896 267,98 | |
| | | 65:01:0314001:158 | 10 262 кв.м. | 17 415 127,10 | |
| | | 65:01:0314001:159 | 11 105 кв.м. | 18 845 740,25 | |
| | | 65:01:0314001:160 | 4 153 кв.м. | 7 497 701,61 | |
| | | Договор аренды заключен на срок до 30.09.2037 | 65:01:0314001:161 | 12 105 кв.м. | 20 542 790,25 |
| | | | 65:01:0314001:162 | 12 247 кв.м. | 20 783 771,35 |
| | 65:01:0314001:163 | | 13 620 кв.м. | 23 113 821,00 | |
| | 65:01:0314001:164 | | 13 784 кв.м. | 23 392 137,20 | |
| | | 65:01:0314001:165 | 11 80 кв.м. | 20 025 190,00 | |
| | 65:01:0314001:166 | 8 198 кв.м. | 13 912 415,90 | | |

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Финансовые вложения у Общества отсутствуют.

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

| Отложенные налоговые активы | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности | 2 875 | 2 317 | 1 384 |
| Проценты по займам | 678 | 93 | 0 |
| Арендные обязательства | 28 | 0 | 0 |
| ИТОГО: | 3 580 | 2 411 | 1 384 |

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

Прочие внеоборотные активы учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

| Наименование | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|--|------------------|----------------|---------------|
| Незавершенное производство, в том числе: | 2 256 174 | 351 433 | 1 |
| -Затраты на проектирование и строительство | 1 119 881 | 145 129 | 1 |
| -НДС по затратам на проектирование и строительство | 139 283 | 11 802 | 0 |
| -Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством | 997 009 | 194 502 | 0 |
| ИТОГО: | 2 256 174 | 351 433 | 1 |

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

| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| По приобретенным МПЗ | 724 | 724 | 724 |
| По приобретенным услугам | 593 | 225 | 51 |
| ИТОГО: | 1 317 | 949 | 775 |

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

| Дебиторская задолженность | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (расчеты с поставщиками прочие) | 2 | 2 | 0 |

| | | | |
|--|---------------|---------------|----------|
| Прочие дебиторы, краткосрочная (расчеты по вознаграждению за услуги, по государственной пошлине, прочие) | 35 269 | 33 268 | 0 |
| ИТОГО: | 35 271 | 33 270 | 0 |

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

Финансовые вложения у Общества отсутствуют.

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

| Денежные средства и денежные эквиваленты | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Расчетный счет | 8 | 9 | 7 |
| Валютный Счет | 0 | 0 | 0 |
| Депозит | 0 | 0 | 0 |
| Касса | 0 | 0 | 0 |
| ИТОГО: | 8 | 9 | 7 |

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

| Прочие оборотные активы | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Право использования программы для ЭВМ | 0 | 0 | 10 |
| ИТОГО: | 0 | 0 | 10 |

Капитал

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

| Показатель | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Уставный капитал | 10 | 10 | 10 |
| Добавочный капитал | 4 080 | 4 080 | 4 080 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего, в том числе: | (8 903) | (7 260) | (5 766) |
| <i>Нераспределенная прибыль прошлых лет</i> | (7 260) | (5 766) | 0 |
| <i>Нераспределенная прибыль отчетного периода</i> | (1 643) | (1 493) | (5 766) |
| Дивиденды по Решению участника, всего | 0 | 0 | 0 |
| Итого сумма Чистых активов | (4 813) | (3 170) | (1 676) |

Дивиденды не выплачивались и не начислялись.

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

| Участники / акционеры | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| ООО «НРК» | 10 | 10 | 10 |
| ИТОГО: | 10 | 10 | 10 |

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью, права собственности на внесенные доли зарегистрированы на Общество.

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

| Участники / акционеры | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| ООО «НРК» | 4 080 | 4 080 | 4 080 |
| ИТОГО: | 4 080 | 4 080 | 4 080 |

Долгосрочные обязательства

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

| Заемные средства | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|--|------------------|----------------|---------------|
| Долгосрочные банковские кредиты | 2 268 300 | 298 975 | 0 |
| Проценты по долгосрочным банковским кредитам | 3 388 | 464 | 0 |
| Долгосрочные займы | 1 755 | 58 468 | 4 074 |
| Проценты по долгосрочным займам | 3 511 | 2 801 | 1 |
| ИТОГО: | 2 276 955 | 360 709 | 4 074 |

Кредитные средства по кредитному соглашению №90-238/КЛ-21 от 21.09.2021 г. и по кредитному соглашению № 90-239/КЛ-21 от 21.09.2021 г. с АО «БАНК ДОМ.РФ» предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Уюн парк» по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, КЭЧ района № 7.

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

| Отложенные налоговые обязательства (строка 1420) | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Проценты по займам | 1 380 | 653 | 0 |
| Арендованное имущество | 32 | 0 | 0 |
| ИТОГО: | 1 412 | 653 | 0 |

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

| Прочие обязательства | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Расчеты по аренде (счет 76.07) | 133 | 0 | 0 |
| ИТОГО: | 133 | 0 | 0 |

Краткосрочные обязательства

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

Краткосрочные заемные средства у Общества отсутствуют.

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

| Кредиторская задолженность | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, прочие) | 23 233 | 32 827 | 3 050 |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по вознаграждению за услуги) | 2 183 | 162 | 0 |
| ИТОГО: | 25 416 | 32 989 | 3 050 |

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

Оценочные обязательства отсутствуют.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2022 и 2021 году выручка у Общества отсутствует.

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

В 2022 и 2021 году себестоимость не начислялась.

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

Коммерческие расходы у Общества отсутствуют.

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

| Управленческие расходы | 2022 год | 2021 год |
|--|--------------|--------------|
| Амортизация собственных основных средств | 504 | 511 |
| Аренда офисных площадей | 105 | 0 |
| Аудиторские услуги | 50 | 30 |
| Бухгалтерские и финансовые услуги | 1 300 | 870 |
| Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных) | 12 | 10 |
| Информационные услуги | 0 | 150 |
| ИТОГО | 1 971 | 1 571 |

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

| Элементы затрат | 2022 год | 2021 год |
|--|--------------|--------------|
| Материальные затраты | - | - |
| Себестоимость проданных товаров | - | - |
| Расходы на оплату труда | - | - |
| Отчисления на социальные нужды | - | - |
| Амортизация | 609 | 511 |
| Прочие расходы | 1 362 | 1 060 |
| Итого затраты по обычным видам деятельности | 1 971 | 1 572 |

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

| Прочие доходы и расходы | 2022 год | 2021 год |
|----------------------------------|-------------|--------------|
| Проценты к получению | - | - |
| Проценты к уплате | (16) | (170) |
| Проценты по займам и кредитам | - | (170) |
| Процентные расходы | (16) | - |
| Прочие доходы, из них: | - | - |
| Прочие расходы, из них: | (67) | (125) |
| Расходы на услуги банков | (53) | (36) |
| Штрафы, пени, неустойки к уплате | - | (60) |
| Списание НДС | (1) | - |
| Прочие внереализационные расходы | (14) | (29) |

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 временных разниц, по ставке 20% | | Вид |
|--|---|------------|-----|
| | Изменение разниц | ОНА/ОНО | |
| Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300) | (2 054) | - | |
| Основные средства | (154) | (31) | ОНО |
| Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым) | (3 633) | (727) | ОНО |
| Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым) | 2 923 | 585 | ОНА |
| Убытки прошлых лет | 2 785 | 557 | ОНА |
| Арендные обязательства | 139 | 28 | ОНА |
| Проценты по обязательствам | (6) | (1) | ОНО |
| Текущий налог на прибыль (стр. 2411) | 0 | 0 | |
| Отложенный налог на прибыль (стр. 2412) | - | 411 | |
| Чистая прибыль (стр. 2400) | (1 643) | | |

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

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Мазунин Андрей Феликсович

| 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 | не выплачивались и не начислялись |
| долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения). | не выплачивались и не начислялись |

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

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

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

| № п/п | Наименование связанной стороны Виды операций | Объем операций за 2022 год | | Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям | | Условия / сроки расчетов |
|-------|---|----------------------------------|----------------------------------|--|---------------------------|--|
| | | Дебетовые операции | Кредитовые операции | Расчеты в активе баланса | Расчеты в пассиве баланса | |
| 1 | Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович | | | | | |
| 2 | Участники, доля участия | | | | | |
| 2.1 | ООО «НРК», 100% Полученные займы | 82 875 | 26 872 | - | 5 266 | безналичные/ краткосрочная |
| 3 | Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников | | | | | |
| 3.1 | ПАО «ПИК СЗ» с поставщиками и подрядчиками по ИДП с поставщиками прочие | 125 527 5 016 120 511 | 107 326 13 563 93 763 | - - - | 10 700 8 547 2 153 | безналичные/ краткосрочная безналичные/ краткосрочная |
| 4 | Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | | | | | |
| 4.1 | ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» с поставщиками и подрядчиками по ИДП | 65 641 | 25 068 | 40 573 | - | Безналичные/ краткосрочная |
| 4.2 | ООО «Регионстройкомплекс - XXI век» с поставщиками по аренде ППА | 241 | 537 | - | 296 | безналичные/ краткосрочная |
| 4.3 | АО «ТЗ-РЕГИОН» по вознаграждению за услуги по финансированию расходов по инвестиционным договорам | 2 445 371 32 692 2 410 966 | 1 686 028 26 475 1 659 553 | 976 493 32 561 942 220 | 8 939 6 939 2 000 | безналичные/ краткосрочная безналичные/ краткосрочная |

| | | | | | |
|--|-------|---|-------|---|-------------------------------|
| с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями) | 1 712 | - | 1 712 | - | безналичные/ краткосрочная |
|--|-------|---|-------|---|-------------------------------|

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году.

5.5. 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 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ипотека на право аренды земельных участков | 1 264 481 | 1 264 481 | 0 |

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 3 000 040 тыс. руб., на 31.12.2021 г. - 621 768 тыс. руб.

5.6. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2022 году и дату подготовки отчетности – нет.

5.7. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Южно-Сахалинск.

5.8. Контролируемые сделки

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

5.9. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.10. Инвентаризация имущества и обязательств

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

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

5.11. 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.

5.12. События после отчетной даты

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

5.13. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИК-САХАЛИН» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 1 643 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 4 813 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием

строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Уюн Парк» по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, КЭЧ района № 7. Продолжительность застройки комплекса – 14 (четырнадцать) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2035 год. Финансирование застройки осуществляется за счет 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.

5.14. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

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.

5.15. 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%.

5.16. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.17. 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.

5.18. 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 ПИК-САХАЛИН»

«07» марта 2023 года



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 44 лист
генеральный директор
ООО «АудитСтрой»



_____ Плутенко Т.Е.