



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**

Участнику
ООО «СЗ «ПИК-САХАЛИН»

Мнение

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ «ПИК-САХАЛИН» по состоянию на «31» декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности»

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

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

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

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

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 3.11 «Расшифровки и комментарии к существенным статьям ОФР» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о

финансовых результатах за 2021г., в котором указано, что ООО «СЗ «ПИК-САХАЛИН» понесло чистый убыток в сумме (-) 1493 тыс. руб. за 2021 год и за 2020г. в сумме (-) 5 766 тыс. руб.

В Разделе 3 Отчета об изменении капитала за январь – декабрь 2021г. стоимость чистых активов составляет отрицательную величину на 31 декабря 2020г. – (-) 1 676 тыс. руб. и на 31 декабря 2021г. – (-) 3 170 тыс. руб.

Как отмечается в разделе 7 «Информация о применении допущения непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 7, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО «СЗ» «ПИК-САХАЛИН» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение

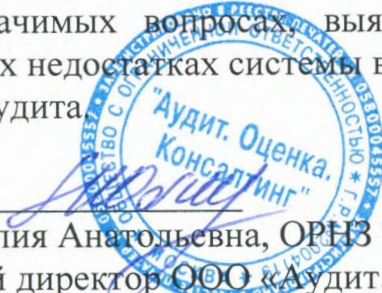
для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;


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

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

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

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


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


Дробков Сергей Васильевич, ОРНЗ 22006112220
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«23» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «Специализированный застройщик «ПИК-САХАЛИН»

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

Местонахождение: 693004, Сахалинская обл, Южно-Сахалинск г, Тор Горный Воздух тер

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

Местонахождение: 111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
			0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
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)	693004, Сахалинская обл, Южно-Сахалинск г, Тор Горный Воздух тер				

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 **7714176877**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/
ОГРНИП **1027739541664**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 109	3 620	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 411	1 384	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 519	5 004	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	351 433	1	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	28 766	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12108	322 667	1	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	949	775	-
	Дебиторская задолженность	1230	33 270	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	2	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	33 268	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9	7	-
Прочие оборотные активы	1260	-	10	-
Итого по разделу II	1200	385 662	793	-
БАЛАНС	1600	391 181	5 797	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	4 080	4 080	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 260)	(5 766)	-
	в том числе:				
		13702	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	(3 170)	(1 676)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	360 709	4 074	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	653	-	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	361 362	4 074	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	349	-
	в том числе:				
	Кредиторская задолженность	1520	32 989	3 050	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	32 827	3 050	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	162	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	32 989	3 399	-
	БАЛАНС	1700	391 181	5 797	-



Руководитель

(подпись)

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2021
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 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	(6 600)
	Управленческие расходы	2220	(1 571)	(274)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 571)	(6 874)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(170)	(13)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(125)	(263)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 866)	(7 150)
	Налог на прибыль	2410	373	1 384
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	373	1 384
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 493)	(5 766)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 493)	(5 766)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Мазунин Андрей
Феликсович**

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 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) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2021
42381525		
6501306985		
41.20		
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 2019 г.	3100	10	-	-	-	(24)	(14)
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	4 080	-	-	4 090
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	4 080	X	-	4 080
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
сформирован уставный капитал	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 766)	(5 766)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 766)	(5 766)
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	-	-	-	-	-	-

11

Дивиденды		3227	X	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 2020 г.	3200	10	-	4 080	-	(5 766)	(1 676)
<u>За 2021 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	-	-	-	-	(1 493)	(1 493)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 493)	(1 493)
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 2021 г.	3300	10	-	4 080	-	(7 260)	(3 170)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(3 170)	(1 676)	-



 Руководитель _____ **Мазунин Андрей**
 (подпись) _____ **Феликсович**
 (расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 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) _____
по ОКПО **42381525**
ИНН **6501306985**
по ОКВЭД 2 **41.20**
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710006		
31	12	2021
42381525		
6501306985		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
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	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(352 848)	(8 493)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(20 021)	(7 693)
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	(13 704)	-
денежные средства, направленные на оплату по агентским договорам	4126	(51 156)	-
денежные средства, направленные на финансирование расходов и оплату вознаграждения по договорам на выполнение функций Технического Заказчика	4127	(255 338)	-
прочие платежи	4129	(12 629)	(806)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(352 848)	(8 493)
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	-	-
Проценты	4215	-	-
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	-	-
Проценты	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	516 878	8 499
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	516 878	4 409
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	4 090
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(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	(163 844)	-
Проценты к уплате по займам полученным	4324	(184)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	352 850	8 499
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2	6
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	9	6
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



 Руководитель _____

 (подпись)

Мазунин Андрей

Феликсович

 (расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2021 год

1. Общие сведения об организации

Правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПИК-Сахалин» (далее по тексту - Общество).

Дата регистрации Общества: 27.11.2019 года.

Юридический адрес: 693004, Сахалинская обл, Южно-Сахалинск г, Тор Горный Воздух тер

Фактический адрес совпадает с юридическим.

Филиалы и представительства отсутствуют.

Исполнительным органом в организации является генеральный директор Виноградов Владимир Игоревич.

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

С 01.10.2020 г. ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д1006259/20 от 01.10.2020 г.

Среднесписочная численность Общества по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 1 человек.

Основными видами деятельности Общества является Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

В отчетном периоде Общество не осуществляло лицензируемых видов деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Общества отсутствуют дочерние и зависимые общества.

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 г. составляет 10 000 руб. и состоит из номинальной стоимости долей его участников:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Доля в УК, %
1.	Общество с ограниченной ответственностью «НРК» ИНН 9703017011, местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, дом 19, строение 1	10 000,00	100

Общество является застройщиком многофункционального жилого комплекса «Уют парк». Строительство осуществляется на земельном участке площадью 1 237 316 кв.м с кадастровым номером 60:01:0314001:2, расположенном по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, КЭЧ района № 7, земельный участок предоставлен Департаментом землепользования города Южно-Сахалинска по договору аренды земельного участка от 16 мая 2021 г. № 14.05.2021 сроком до 30 сентября 2023г. В 2021 г. Общество получило Разрешение на строительство жилого комплекса № 65-64701000-07832 от 16.07.2021 г.

Строительство осуществляется с привлечением организации-технического заказчика – Акционерного общества «ТЗ-Регион», которое на основании Договора на выполнение

функций Технического заказчика № ПИК/65-Юсх-11 от 16.05.2021 по заданию и за счет средств Общества осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства.

Общество заключает договоры участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу счетов: средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу – специальных счетах дольщиков в уполномоченном банке (ч.ч. 1, 2 ст. 15.5 Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статья 860.7 ГК РФ).

Проектирование и строительство осуществляется за счет целевых кредитных средств, получаемых по Договору об открытии кредитной линии № 90-238/КЛ-21 от 02.09.2021 и № 90-239/КЛ-21 от 02.09.2021 от 30.11.2020 г., заключенному с Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»

Планируемые сроки окончания строительства – 3 квартал 2037 года.

Годовая бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, а именно:

- Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"
- Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г.№ 34н);
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99(утв. Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н);
- Приказ МФ РФ от 02.07.2010 г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности»;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н).
- иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации;
- учредительными документами и Учетной политикой Общества для целей бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества представлена в тыс. руб. Бухгалтерский учет ведется в системе компьютерного учета «ТУС-2.0».

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

2. Основные положения Учетной политики

Учетная политика организации утверждена Приказом № УП-2021 от 30.12.2020 года, разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральным Законом от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденным Приказом МФ РФ от 29.07.1998 года № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Министерством финансов РФ.

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 организации должна обеспечивать:

- полноту отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности (требование полноты);
- своевременное отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности (требование своевременности);
- большую готовность к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская создания скрытых резервов (требование осмотрительности);
- отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной деятельности исходя не столько из их правовой формы, сколько из их экономического содержания и условий хозяйствования (требование приоритета содержания перед формой);
- тождество данных аналитического учета оборотам и остаткам по счетам синтетического учета на последний календарный день каждого месяца (требование непротиворечивости);
- рациональное ведение бухгалтерского учета, исходя из условий хозяйствования и величины организации, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации (требование рациональности).

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе Общества дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты, либо не установлен.

Финансовые вложения классифицируются в бухгалтерском балансе как краткосрочные либо долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения, погашения) после отчетной даты.

Основные средства

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

б) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

в) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются перечисленные выше условия и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражать в бухгалтерском учете, бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражать в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности по счету 03.

Способ начисления амортизации по основным средствам.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Применение данного способа начисления амортизации по группе однородных объектов основных средств производится в течение всего срока полезного использования объектов, входящих в эту группу.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Нематериальные активы

Общество не имеет нематериальных активов.

Материально-производственные запасы

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 5/2019, 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:

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности;

- Готовая продукция, товары для перепродажи, товары отгруженные;

- Затраты в незавершенном производстве (издержках обращения);

- Незавершенное производство;

- Незавершенное строительство;

- Расходы будущих периодов, относящиеся к запасам.

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

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

Незавершенное производство (НЗП) отражается в балансе по фактической себестоимости, которая включает:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизацию;
- прочие затраты.

Все запасы, включая предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019.

Спецодежда (форменная одежда) и спецоснастка, независимо от срока службы не существенна для Общества с учетом особенностей деятельности и структуры активов.

Списание стоимости не существенных активов на материальные расходы производится единовременно в момент передачи (отпуска) сотрудникам Общества.

К незавершенному строительству относятся затраты, сгруппированные по объектам строительства инвестиционно-девелоперского проекта (ИДП) в рамках деятельности застройщика.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражены в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как расходы будущих периодов.

В составе расходов будущих периодов учтены:

■ платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение, приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные расходы списываются в течение срока действия договора.

■ расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

Учет доходов от обычных видов деятельности.

Доходами от ведения обычных видов деятельности являются:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации собственной продукции;
- доходы от реализации товаров;
- доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Выручка от продаж признается в бухгалтерской отчетности по методу начисления в момент выполнения работ, оказания услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных платежей.

Учет расходов от обычных видов деятельности и прочих расходов.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а также с выполнением работ, оказанием услуг.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы.

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

Формирование финансового результата

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Компании формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры. Компания калькулирует полную производственную себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, без выделения управленческих и коммерческих расходов.

Финансовый результат Компании отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

- доходы и расходы, связанные с ведением обычных видов деятельности;

- прочие доходы и расходы.

Кредиты и займы полученные

При получении займа и (или) кредита основная сумма долга учитывается в бухгалтерском учете в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены и являются прочими расходами, подлежащими отнесению на финансовый результат, за исключением той их части, которая подлежит включению в первоначальную стоимость основных средств. Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств либо имущественного комплекса.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, размещением заемных обязательств, учитываются в составе прочих расходов (счет 91 «Прочие доходы и расходы») в том отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Денежные средства и денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные и высоколиквидные инвестиции, свободно обратимые в заранее известную сумму денежных средств с незначительным риском колебаний стоимости. К эквивалентам денежных средств относятся инвестиции с кратким сроком обращения, не превышающим одного месяца до даты погашения. Стоимость финансовых вложений, которые Компания относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Отложенные налоги

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Компании отражены отложенные налоговые активы и обязательства, способные оказать влияние на величину налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

Переход на ФСБУ

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда».

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

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

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

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

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

3. Раскрытие существенной информации, содержащейся в бухгалтерской отчетности

3.1 Раскрытие информации по сегментам

Основным видом деятельности Общества являются деятельность заказчика-застройщика. Общество реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству жилого комплекса «Уюн парк», по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, КЭЧ района № 7.

В 2021г. Общество не имела доходов от деятельности Застройщика.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаков.

3.2 Сопроводительная информация по статьям бухгалтерского баланса

Годовой бухгалтерский баланс составлен за период с 1 января по 31 декабря 2021 года (отчетный период).

Бухгалтерский учет Общества ведется согласно рабочему плану счетов, составленному на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного приказом Минфина России 31.10.2000 № 94н.

Валюта баланса Общества на 31 декабря 2021 года составила 391 181 тыс. руб.

3.3 Структура активов и пассивов бухгалтерского баланса

Структура активов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование актива	Размер показателя, тыс. рублей	% соотношение в структуре актива
Основные средства	3 109	0,79
Отложенные налоговые активы	2 411	0,62
Запасы	351 433	89,84
Налог на добавленную стоимость	949	0,24
Дебиторская задолженность	33 270	8,51
Денежные средства и денежные эквиваленты	9	0,00
БАЛАНС	391 181	100,00

Структура пассивов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование пассива	Размер показателя, тыс. рублей	% соотношение в структуре пассива
Уставный капитал	10	0,00
Добавочный капитал	4 080	1,04
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-7 260	-1,86
Заемные средства (долгосрочные обязательства)	360 709	92,21
Отложенные налоговые обязательства	653	0,17
Кредиторская задолженность	32 989	8,43
БАЛАНС	3 189 803	100,00

3.4 Основные средства и незавершенное капитальное строительство

Виды активов	Сумма на 31.12.2021		Сумма на 31.12.2020	
	Первоначальная стоимость	Амортизация	Первоначальная стоимость	Амортизация
Производственный и хозяйственный инвентарь	3 620	511	3 620	0
Итого балансовая стоимость		3 109		3 620

3.5 Отложенные налоговые активы

Показатель	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.
Расходы будущих периодов	2 318	1 384
Прочие расходы	93	0
Итого	2 411	1 384

3.6 Запасы

Общество является застройщиком многофункционального жилого комплекса «Уюн парк». Строительство осуществляется на земельном участке площадью 1 237 316 кв.м с кадастровым номером 60:01:0314001:2, расположенном по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, КЭЧ района № 7

Затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Запасы».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. в строке 12108 «Затраты на строительство и проектирование» Обществом отражены затраты на строительство Объектов ИДП, в том числе:

- расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, без НДС, отраженные на счете 36 «Затраты по ИДП» в разрезе Объектов ИДП и статьей затрат на строительство;

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»),

- дебетовое сальдо по счету 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»/ Технический заказчик по строительству ОИДП – финансирование технического заказчика на строительство Объектов ИДП.

- дебетовое сальдо по счетам 60.02 «Расчеты по авансам выданным» и 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» – в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, связанных со строительством Объектов ИДП.

№ п/п	Вид актива	Стоимость на 31.12.2021, тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2020, тыс. руб.
1	Расходы на создание объекта строительства, в том числе:	116 363	0
	Арендные платежи за земельный участок	8 187	0
	Вознаграждение заказчика	2 909	0
	Вознаграждение консультанта	6 750	0
	Вырубка зеленых насаждений	8 140	0
	Градостроительная документация	5 320	0
	Затраты на временные коммуникации	1 831	0
	Затраты на стадию РД. Основные разделы	2 600	0
	Инженерные изыскания	6 758	0
	Концепция	3 592	0
	Организация строительной площадки	12	0
	Предпроектная документация, изыскания	35 294	0
	Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства	333	0
	Прочие работы по проектированию	3 350	0
	СМР подземной части корпуса	16 827	0
	Стадия ПД, основные разделы. Разработка, корректировка, сопровождение экспертизы, СТУ	9 650	0
	Экспертиза проектной документации	1 545	0
	Проценты по целевым кредитам ИДП	3 266	1
2	НДС по капитальному строительству	11 802	0
3	Авансы поставщикам по капитальному строительству	194 502	0
4	Инвестиционные издержки по ИДП, в том числе:	28 766	0
	Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	6 889	0
	Агентское вознаграждение по поиску покупателей	20 668	0
	Прочие коммерческие расходы	864	0
	Регистрация ДДУ	346	0
	Итого	351 433	1

3.7 Денежные потоки (ПБУ 23/2011)

При составлении Отчета о движении денежных средств применяется Положение по ПБУ №23/2011, утвержденного Приказом Минфина №11н от 02.02.11г.

Денежные средства активы на текущих рублевых счетах в банках.

Сальдо по счету 51 «Расчетные счета в банке» на 31.12.2021 г. – 9 тыс. руб., на 31.12.2020 – 7 тыс. руб.

Операций в иностранной валюте не производилось.

3.8 Дебиторская задолженность (строка 1230).

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет в сумме 33 270 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности отражено:

№ п/п	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021 тыс. руб.	Наименование дебитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Авансы выданные	2	1	АО «ПФ СКБ Контур», до 31.03.2022
			1	АО «ИНТЕРФАКС», до 31.03.2022
5	Прочая дебиторская задолженность	33 268	22 896	АО «ТЗ-РЕГИОН», до 31.12.2022
			10 347	ДЕПАРТАМЕНТ ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА, до 31.03.2022
Итого по стр. 1230 «Дебиторская задолженность»		33 270		

Сомнительная дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. не выявлена. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

3.9 Кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Общества на 31.12.2021 отражены следующие суммы:

№ п/п	Показатель	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя
-------	------------	--------------------------------	--

			Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	32 827	28 901	ПАО «ПИК СЗ», до 31.03.2022 г.
			3 491	ТЗ-РЕГИОН АО, до 31.12.2022 г.
2	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	162	162	ЦНС ООО, до 31.03.2022 г.
Итого по стр. 1520		32 989		

3.10 Заемные средства

На 31.12.2021г. в составе **долгосрочных обязательств** Общество учитывает заемные средства со сроком исполнения более 12 месяцев:

Вид обязательств	Контрагент	Договор	Вид задолженности	Сальдо на 31.12.2021, тыс. руб.
Кредиты полученные долгосрочные	АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90- 238/КЛ-21 от 02.09.2021	Основная сумма долга	247 819
			Проценты	263
	АО «БАНК ДОМ.РФ»	Договор № 90- 239/КЛ-21 от 02.09.2021	Основная сумма долга	51 156
			Проценты	201
Займы полученные долгосрочные	ООО «НРК»	Договор № б/н от 28.12.2020	Основная сумма долга	58 468
			Проценты	2 801
Итого по стр. 1410 «Заемные средства»				360 708

Раскрыть информацию о возврате от 03.22.2021г. займа ООО ПИК-ФРАНШИЗА

Кредитные средства по кредитному договору № 90-238/КЛ от 02.09.2021 и № 90-239/КЛ-21 от 02.09.2021. с АО «БАНК ДОМ.РФ» предоставлены Обществу на финансирование затрат по строительству многофункционального жилого комплекса «Уюн парк», расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, КЭЧ района № 7

На погашение задолженности Общества по Договору об открытии кредитной линии № 208/20-Р от 30.11.2020 г. с Банком ГПБ (АО) будут использованы денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом, после ввода в эксплуатацию Объекта строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

3.11 Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

В 2021 и 2020 году выручка у Общества отсутствует.

Управленческие расходы составили 1 571 тыс. руб., в том числе:

Управленческие расходы, в т.ч.:	За Январь-декабрь 2021 г.	За январь-декабрь 2020 г.
Бухгалтерские и финансовые услуги	870	250
Информационные услуги	150	0
Амортизация основных средств	511	0
Аудиторские услуги	30	0
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	10	24
Всего по строке 2220	1 571	274

Прочие доходы и расходы	За январь-декабрь 2021 г.	За январь-декабрь 2020 г.
Проценты к получению, строка 2320	0	0
Проценты к уплате, строка 2330	170	13
Прочие доходы, строка 2340	0	0
Прочие расходы, строка 2350	125	263
Расходы на услуги банков	36	33
Штрафы, пени, неустойки	60	0
Прочие внереализационные расходы	29	0
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	0	229

Налог на прибыль, по данным бухгалтерского учета в 2021 году составил 373 тыс. руб., в том числе:

- текущий налог на прибыль – 0 тыс. руб.
- отложенный налог на прибыль – 373 тыс. руб.

3.12 Чистые активы

Показатели чистых активов составляют:

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Чистые активы	-3 170	- 1 676

Общество выполняет функции Застройщика в рамках Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, по реализации инвестиционного проекта комплексной жилой застройки «Уюн парк», расположенного по адресу: Сахалинская область, г. ЮжноСахалинск, КЭЧ района №7. В настоящее время ведется строительство жилых корпусов. По результатам реализации постоянных объектов недвижимости Общество ожидает получение значительных финансовых выгод, значительно превышающие произведенные финансовые вложения.

Общество намерено предпринять необходимые действия для нормализации стоимости ЧА и приведения их в соответствие с порядком, установленным действующим законодательством (ФЗ № 14-ФЗ от 08.02.1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

4. Информация о забалансовых счетах

4.1 Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные

Выданные и полученные обязательства отражены на забалансовых счетах 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» и 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

По состоянию на 31.12.2021 выданные обеспечения обязательств составили 1 264 481 тыс. руб., а именно:

Наименование кредитора/ лизингодателя	Договор	Вид обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.
БАНК ДОМ.РФ АО	Договор № 90-238/КЛ-21 от 02.09.2021	Ипотека на Право аренды земельного участка	с 13.09.2021 по 31.03.2030	632 241
БАНК ДОМ.РФ АО	Договор № 90-239/КЛ-21 от 02.09.2021	Ипотека на Право аренды земельного участка	с 13.09.2021 по 31.03.2030	632 241
Итого				1 264 481

4.2 Арендованные основные средства

Контрагент	Договор	Арендованное основное средство	Сумма, тыс. руб.
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА ДЗП	Договор аренды земельного участка №14760 от 16.05.2021г.	Земельный участок площадью 1 237 316 кв.м с кад. номером 60:01:0314001:2, расположенном по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, КЭЧ района № 7	835 216 139.61

5. Информация о сделках со связанными сторонами

По состоянию на 31 декабря 2021 г. основным бенефициарным владельцем акций Общества являлся Гордеев С.Э., доля владения – 59,33%.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «Акционерам и Инвесторам» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

Общество является зависимой компаний ПАО «ПИК СЗ», крупнейшего девелопера, представленного в основных регионах Российской Федерации. Стратегия девелоперской деятельности в соответствии с регламентами Компании определяется на инвестиционных комитетах ПАО «ПИК СЗ» по каждому дочернему и зависимому Обществу.

В 2021 году Общество осуществляло расчеты со следующими связанными сторонами.

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отнюшений
------	--	---	--------------------

1	Мазунин Андрей Феликсович	Единоличный исполнительный орган	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	ООО «НРК»	Лицо имеет право распоряжаться 100 % долей Общества	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
4	АО «ТЗ-Регион»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом

Перечень операций со связанными сторонами, осуществленных в 2021 году (руб.)

Контрагенты	Вид расчетов	Обороты за 2021 г.		Сальдо на 31.12.2021 года		Условия / сроки расчетов
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
ПАО «ПИК СЗ»	Услуги по бухгалтерскому сопровождению	0	1 044	0	1 344	безналичные/ краткосрочная
ПАО «ПИК СЗ»	Лицензионный договор на право пользования товарным знаком	0	6 889	0	6 889	безналичные/ краткосрочная
ПАО «ПИК СЗ»	Агентский на реализацию объектов недвижимости	0	20 668	0	20 668	безналичные/ краткосрочная
ООО «НРК»	Займы полученные	163 508	217 902	0	58 468	безналичные/ долгосрочная
АО «ТЗ-Регион»	Осуществление функций технического заказчика для Общества	399 915	191 704	211 702	3 491	безналичные/ краткосрочная

Перечень операций со связанными сторонами, осуществленных в 2020 году (руб.)

Контрагенты	Вид расчетов	Обороты за 2020 г.		Сальдо на 31.12.2020 года		Условия / сроки расчетов
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
ПАО «ПИК СЗ»	Услуги по бухгалтерскому сопровождению	0	300	0	300	безналичные/ краткосрочная
ООО «НРК»	Займы полученные	0	4 074	0	4 074	безналичные/ краткосрочная

6. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на

финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшей изменение геополитической обстановки в России и в мире. В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями в 2022-23 гг. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия (хозяйственных договоров). Возможно также снижение объемов продаж недвижимости. Логистика изменится, так как в связи с введением санкций прекращен импорт материалов и оборудования. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыто в разделе «Непрерывность деятельности».

7. Непрерывность деятельности

Существует существенная неопределенность в непрерывности деятельности Общества в обозримом будущем.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

При этом отмечается, что активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности. Общество является Застройщиком по реализации инвестиционного проекта комплексной жилой застройки «Уютн парк», расположенного по адресу: Сахалинская область, г. ЮжноСахалинск, КЭЧ района №7. и планирует в перспективе получить экономические выгоды, значительно превышающие произведенные финансовые вложения.

Проект является долгосрочным, строительство планируется завершить не ранее 2037 года, в связи с этим Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения в ликвидации.

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

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. Наличие государственной поддержки строительной отрасли данные последствия частично компенсирует;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет, т.к. у Группы ПИК есть собственный производственный комплекс и собственные технологии;

- Общество опосредованно затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты, т.к. операции в валюте не производятся;

- Общество предполагает снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования, считаем, что значительного снижения продаж не произойдет;

- бизнес-процессы Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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 Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Общество принадлежит ПАО «ПИК СЗ», крупнейшему столичному девелоперу, получившему в 2019 году статус системообразующего предприятия и представленному в нескольких регионах Российской Федерации. ПАО «ПИК СЗ» является надежной компанией, предпринимающей все необходимые меры по координации деятельности в новых условиях и оказанию финансовой поддержки аффилированным компаниям.

8. Информация по сегментам (ПБУ 12/2010).

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва.

9. Информация о совместной деятельности

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не принимало участия в совместной деятельности и не участвовало в доверительном управлении

10. Условные факты хозяйственной

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

11. Инвентаризация

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, незавершенного строительства, денежных средств на расчетных счетах организации, Приказ № 1-ИН от 27.12.2021 г.

При проведении инвентаризации излишков и недостач не установлено.

12. Государственная помощь

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не получало (не использовало) экономических выгод в виде государственной помощи, бюджетных ассигнований в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества).

13. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств. Деятельность Общества в 2021 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало

14. Выплаты основному персоналу

Выплаты основному персоналу в 2021 году не производились.

15. Информация о рисках

Страновые и региональные риски

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Сахалинской области, поэтому является подверженной:

- изменениям в политической системе в государстве и регионе;
- изменениям в экономике страны в целом, а также в сфере строительства жилья, в частности, вызванным ситуацией с распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус);
- изменениям налогового законодательства.

Риски хозяйственной деятельности

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля.

Риск ликвидности

В случае ухудшения финансового состояния Общества вследствие возобновления влияния экономического кризиса и негативных последствий, вызванных распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

Результат чрезвычайных обстоятельств

В отчетном периоде организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

Пандемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества.

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%.

17. Аудитор Общества

Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 год в соответствии с правовыми актами РФ (ст. 86 ФЗ «Об акционерных обществах») осуществляет аудиторская организация ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг", ИНН 7714176877

18. Операции в иностранной валюте

В 2021 году операции, выраженные в иностранной валюте, Обществом не проводились.

19. Судебные разбирательства

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую отчетность в 2021 году и на дату подготовки отчетности нет.

20. Контролируемые сделки

Сделки, признаваемые контролируруемыми, в 2021 году Обществом не заключались.

21. Система внутреннего контроля

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Информация о чрезвычайных ситуациях

В отчетном периоде Общество не столкнулось с чрезвычайными ситуациями.

23. 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



Мазунин А.Ф.

17.03.2021

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 38 лист 00
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.