



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционеру  
Акционерного общества  
«Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» (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 Акционерного общества «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» по состоянию на «31» декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **Основание для выражения мнения**

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

## **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности «29» марта 2022 г.

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать

аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных

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

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

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

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



Дмитриева Ольга Владимировна, ОРНЗ 21206005964  
Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«15» марта 2023 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 20.11.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739584400

Местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды
		<b>0710001</b>
		31   12   2022
		<b>45885496</b>
		<b>7718122544</b>
		<b>71.12.2</b>
		12267   16
		<b>384</b>
Организация	Акционерное общество «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»	Форма по ОКУД
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2
Местонахождение (адрес)	123242, Москва г, Баррикадная ул, д. № 19, стр. 1	по ОКОПФ / ОКФС
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		по ОКЕИ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП
		<b>7714176877</b>
		<b>1027739541664</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	22 862	25 738	31 123
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.2	Отложенные налоговые активы	1180	822 781	715 423	680 197
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>845 643</b>	<b>741 161</b>	<b>711 319</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.3	Запасы	1210	9 614 277	15 809 239	18 846 558
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	-	8
	Незавершенное производство	12102	9 122 115	12 312 060	10 496 052
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	492 162	3 497 179	590 883
3.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	444	38 765	362
3.5	Дебиторская задолженность	1230	553 645	154 636	217 984
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	195	294	323
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	25 545	51 833	67 079

	Расчеты по налогам и сборам	12303	121 105	4 831	61 474
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	406 800	85 831	79 174
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	-	11 847	9 934
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	108 490	87 125	5 766 764
3.8	Прочие оборотные активы	1260	12	16	23
	Итого по разделу II	1200	10 276 868	16 089 781	24 831 690
	<b>БАЛАНС</b>	1600	11 122 511	16 830 942	25 543 009

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	15	15	15
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 391 061	3 526 703	320 811
	Итого по разделу III	1300	3 391 176	3 526 818	320 926
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.11	Заемные средства	1410	4 218 921	2 846 970	1 013 250
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	3 698 201	2 570 751	962 723
	Долгосрочные займы	14102	4 153	112 008	30 646
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	516 567	164 211	19 880
3.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	111 590	36 821	7 071
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.13	Прочие обязательства	1450	419	236	-
	Итого по разделу IV	1400	4 330 929	2 884 026	1 020 321
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.14	Заемные средства	1510	24 359	9 655	796
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15106	24 359	9 655	796
3.15	Кредиторская задолженность	1520	673 411	8 421 032	23 271 783
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	59 421	29 986	92 999
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	498 509	627 280	569 095
	Расчеты по налогам и сборам	15203	27 465	80 038	16 633
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	49	12	12
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	20
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	34 148	17 748	35 676
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	-	4 636 203	22 519 525
	Расчеты с учредителями	15212	53 819	3 021 266	-
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15213	-	8 499	37 822
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.16	Оценочные обязательства	1540	2 702 636	1 989 411	929 183
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 400 406	10 420 098	24 201 762
	<b>БАЛАНС</b>	1700	11 122 511	16 830 942	25 543 009



Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей  
Эдуардович

(расшифровка подписи)



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	<b>Акционерное общество «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»</b>	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	45885496		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	7718122544		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	- 71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	1 977 303	10 693 786
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(1 007 337)	(2 346 390)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	969 966	8 347 396
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(8 429)	(7 474)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	961 537	8 339 922
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.4	Проценты к получению	2320	3 923	37 371
4.4	Проценты к уплате	2330	(12)	-
4.4	Прочие доходы	2340	99 956	58 115
4.4	Прочие расходы	2350	(1 229 215)	(242 988)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(163 811)	8 192 420
4.5	Налог на прибыль	2410	32 139	(1 639 496)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(450)	(1 644 718)
	отложенный налог на прибыль	2412	32 589	5 222
	Прочее	2460	(3 970)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(135 642)	6 552 924

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	(135 642)	6 552 924
4.7	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(1 356)	65 529
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Дайгородов Алексей  
 Эдуардович

(подпись)

(расшифровка подписи)

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

Организация Акционерное общество «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
45885496		
7718122544		
71.12.2		
12267	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	100	-	-	15	320 811	320 926
<b>За 2021 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	6 552 924	6 552 924
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	6 552 924	6 552 924
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	-	-	-	-	(3 347 032)	(3 347 032)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(3 346 010)	(3 346 010)

изменение учетной политики

3228

-

-

-

-

(1 022)

(1 022)

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	100	-	-	15	3 526 703	3 526 818
<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	-	-	-	-	(135 642)	(135 642)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(135 642)	(135 642)
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	100	-	-	15	3 391 061	3 391 176

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	320 926	6 552 924	(3 346 010)	3 527 840
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(1 022)	-	(1 022)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	320 926	6 551 902	(3 346 010)	3 526 818
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	320 811	6 552 924	(3 346 010)	3 527 725
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(1 022)	-	(1 022)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	320 811	6 551 902	(3 346 010)	3 526 703
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	3 391 176	3 526 818	320 926



Руководитель

Дайгородов Алексей  
Эдуардович

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Акционерное общество «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»</b>		45885496		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7718122544		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 619 276	4 123 583
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	635	84
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	33 932	1 768 844
поступления от покупателей и заказчиков за квартиры	4115	10 251	886 540
поступления от покупателей и заказчиков за нежилую недвижимость	4116	581 302	422 435
поступления по инвестиционным договорам	4117	-	426
возврат финансирования техническим заказчиком	4118	2 987 817	1 008 389
проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете		3 588	36 866
НДС		36 159	-
прочие поступления	4119	1 750	-
Платежи - всего	4120	(1 650 058)	(11 174 451)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 342)	(571 343)
в связи с оплатой труда работников	4122	(387)	(385)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(196 842)	(1 508 363)
расходов по осуществлению инвестпроекта	4125	(1 006 214)	(9 183 341)
возврат по договорам участия в долевом строительстве	4126	(32 359)	(71 624)
возврат авансов полученных краткосрочных от покупателей и заказчиков за квартиры	4127	(21 087)	-
возмещение причиненных убытков, расчеты по претензиям	4128	(402 019)	(204 032)
НДС		-	(488)
арендная плата за землю		(7 291)	(2 564)
госпошлина за регистрационные действия по реализуемым объектам недвижимости		(1 336)	(18 029)
прочие платежи	4129	(11 341)	(6 870)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 969 218	(7 050 867)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	2 233
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	2 233
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	-	2 233

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 292 539	2 697 606
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 127 449	1 608 028
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
получение кредитов и займов (основное общество)	4315	165 090	1 089 578
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 240 392)	(1 328 611)
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	(2 967 447)	(320 394)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов (основное общество)	4324	(272 945)	(1 008 217)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 947 853)	1 368 995
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	21 365	(5 679 639)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	87 125	5 766 764
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	108 490	87 125
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Дайгородов Алексей  
Эдуардович

(подпись)

(расшифровка подписи)

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**Акционерное общество «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»**  
**за 2022 год**

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 *Полное фирменное наименование:***

Акционерное общество «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» (далее по тексту «Общество»).

**1.2 *Сокращенное наименование:***

АО "Специализированный застройщик "МОНЕТЧИК" далее по тексту «Общество».

**1.3 *Место нахождения Общества:***

Юридический адрес: 123242, Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1.

Адрес для переписки: 123242, Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1.

**1.4 *Дата регистрации Общества:***

16.01.1997г. Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 20.11.2002г. ОГРН 1027739584400.

**1.5 *Сведения о реорганизации в отчетном периоде:***

Отсутствуют.

**1.6 *Сведения об учете в налоговом органе:***

ИНН 7718122544 КПП 770301001.

**1.7 *Сведения об основных видах деятельности:***

Основной вид деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество является Застройщиком кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: Москва, ул. Молодогвардейская, 22 (Разрешение на строительство от 29.05.2019г. №77-145000-017135-2018, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы). А также жилого дома башенного типа по адресу: Москва, ул. Ивана Франко (Разрешение на строительство от 20.09.2018г. №77-145000-017799-2018, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы).

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Кутузовский квартал»,

расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Ивана Франко.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств кредитов и займов.

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 22, корп. 3	77-145000-017135-2018	77-145000-010586-2022
г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 1	77-145000-017799-2018	77-07-010981-2022

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
- 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.**

**1.9 Состав членов исполнительных и контрольных органов:**

Органами управления Обществом являются:

- общее собрание акционеров;
- единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

Дайгородов Алексей Эдуардович - Генеральный директор. Решением внеочередного собрания акционеров от 11.03.2019г. сроком на один год избран Генеральный директор Общества Дайгородов Алексей Эдуардович, приказ о вступлении в должность от 13.03.2019г. Решением годового собрания акционеров от 06.03.2020г. Дайгородов Алексей Эдуардович избран Генеральным директором Общества на срок три года, заключен трудовой договор от 12.03.2020г.

Должность главного бухгалтера штатным расписанием не предусмотрена. Обязанности по ведению бухгалтерского учета и налогового учета возложены на Генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется согласно договору возмездного оказания бухгалтерских услуг с ПАО «ПИК-специализированный застройщик» от 24.04.2019г. № Д729626/19.

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

Общество не имеет филиалов.

**1.11 Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений.

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

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

**1.13 Сведения об Отчетности:**

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

#### 1.14 Сведения об Аудиторе Общества и его местонахождении:

Аудит осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг» ИНН 7714176877, КПП 772201001, ОГРН 1027739541664, 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комната 7.

#### 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 100 000 (Сто тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование участника	Количество акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, в процентах
12.12.2018 г. по настоящее время	ООО «ПИК-Инвестпроект»	99	99 000	99
	ПАО «ПИК-Специализированный застройщик»	1	1 000	1

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

Акции Общества являются обыкновенными именными бездокументарными одинаковой номинальной стоимостью 1000,00 руб. в количестве 100 штук. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-00293-Н.

Количество акций, выпущенных Обществом и полностью оплаченных: 100 обыкновенных именных бездокументарных акций.

Реестродержатель акций Общества: Акционерное общество ВТБ Регистратор, ОГРН 1045605469744.

## 2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет 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.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 5 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как

доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Так как Общество отразило переход на новые ФСБУ 31.12.2021г., показатели отчетности за 2021 год в отчетности за 2022 год отличаются от показателей отчетности за 2021 год.

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

Строка отчета	Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021г. в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021г. в отчете за 2022г.	Комментарии корректировок
1150	Основные средства	26 780	25 738	Показатель уменьшен на 1 278 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания, и увеличен на 236 тыс. руб. в результате признания ППА

Строка отчета	Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021г. в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021г. в отчете за 2022г.	Комментарии корректировок
1180	Отложенные налоговые активы	715 373	715 423	Показатель увеличен на 49 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
1100	Итого по разделу I	742 154	741 161	
1260	Прочие оборотные активы	58 919	16	Показатель уменьшен на 58 903 тыс. руб. за счет исключения НДС по авансам полученным
1200	Итого по разделу II	16 148 684	16 089 781	
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3 527 725	3 526 703	Показатель уменьшен на 1 278 тыс. руб. в связи со списанием объектов основных средств, не соответствующих условиям признания. Показатель увеличен на 256 тыс. руб. в связи с признанием ППА
1300	Итого по разделу III	3 527 840	3 526 818	
1420	Отложенные налоговые обязательства	37 027	36 821	Показатель уменьшен на 206 тыс. руб. в связи с признанием ППА
1450	Прочие обязательства	-	236	Показатель увеличен на 256 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
1400	Итого по разделу IV	2 883 997	2 884 026	
1520	Кредиторская задолженность	8 479 935	8 421 032	Показатель уменьшен на 58 903 тыс. руб. за счет исключения НДС по авансам полученным
1500	Итого по разделу V	10 479 001	10 420 098	
1600, 1700	Баланс	16 890 838	16 830 942	Переход на ФСБУ 25/2018, 6/2020, уменьшение размера кредиторской задолженности стр.1520 за счет суммы НДС с полученных авансов

**Информация по изменению показателей на 31.12.2021г. в связи с изменением учетной политики в 2021 году (тыс. руб.):**

Строка отчета	Наименование показателя	31.12.2020	31.12.2020	Комментарии корректировок
		до приведения к сопоставимому виду	после приведения к сопоставимому виду	
1260	Прочие оборотные активы	38 150	23	Исключен НДС по авансам полученным
1520	Кредиторская задолженность	23 309 910	23 271 783	Исключен НДС по авансам полученным
1600, 1700	Баланс	25 581 137	25 543 009	Исключен НДС по авансам полученным

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

**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 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 или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).
- Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, 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 или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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

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

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

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

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

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

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

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

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

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

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

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

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

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров,

безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и деponentской 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 вексям и облигациям;

- накопленный купонный доход;

- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

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

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

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

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

- начаты работы по приобретению, сооружению или изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

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

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

#### **Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы**

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

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату.

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт, которое рассчитывается по каждому договору на полную сумму после завершения строительством объекта, порядок формирования резерва указан в Приложении № 9 к Учетной политике.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена.

В соответствии с ПБУ\_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

### Прочее

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

## **3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса**

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

### Внеоборотные активы

#### **3.1. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)**

Основные средства	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>21 681</b>	<b>23 649</b>	<b>25 617</b>
первоначальная стоимость	31 953	31 953	31 953
накопленная амортизация	(10 272)	(8 304)	(6 336)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>58</b>	<b>185</b>	<b>353</b>

Основные средства	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
первоначальная стоимость	785	785	785
накопленная амортизация	(727)	(600)	(432)
<b>Машины и оборудование, в том числе:</b>	<b>73</b>	<b>281</b>	<b>538</b>
первоначальная стоимость	1 289	1 289	1 289
накопленная амортизация	(1 216)	(1 008)	(751)
<b>Офисное оборудование, в том числе:</b>	<b>162</b>	<b>294</b>	<b>924</b>
первоначальная стоимость	860	860	2 063
накопленная амортизация	(698)	(566)	(1 139)
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:</b>	<b>452</b>	<b>1 093</b>	<b>3 691</b>
первоначальная стоимость	3 346	3 346	7 741
накопленная амортизация	(2 894)	(2 253)	(4 050)
<b>ППА, в том числе</b>	<b>436</b>	<b>236</b>	<b>0</b>
первоначальная стоимость	654	236	-
накопленная амортизация	(218)	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>22 862</b>	<b>25 738</b>	<b>31 123</b>

### Информация о ППА (ФСБУ 25/2018)

Договор аренды офиса г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1. Арендодатель: ПАО «ПИК – Специализированный застройщик», договор № Д771959/19 от 06.05.2019

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №И-07-001555 от 28.12.2017	до исполнения всех обязательств	Москва, ул. Ивана Франко	77:07:0004008:9727	3 798	235 503
	Договор №И-07-002418 от 08.08.2022	30.09.2026г.	Москва, ул. Ивана Франко	77:07:0004008:10241	18 432	1 141 866

При строительстве объектов жилищного назначения возврат объекта арендодателю по истечении срока аренды не производится. Передавая участок в аренду под строительство многоквартирного дома, собственник земли учитывает, что в перспективе право собственности на земельный участок заведомо утратит. Кроме того, публично-правовое образование (орган власти) выступает по отношению к застройщику не как равная сторона договора в смысле п. 1 ст. 125 ГК РФ, а как субъект, наделенный властными полномочиями (Постановление Президиума ВАС РФ от 03.04.2012г. № 17043/11).

Следовательно, договор аренды земельного участка под строительство объектов жилищного назначения можно классифицировать, как несоответствующий п.1 ФСБУ 25/2018, так как этот договор неисполним в части возврата предмета аренды арендодателю при одновременном исполнении следующих условий:

- строительство объекта (объектов) жилищного назначения завершено;
- зарегистрировано право собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме.

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

Отложенные налоговые активы	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Оценочные обязательства и резервы	43 503	7	4
Расходы будущих периодов	674 158	674 158	674 158
Резервы сомнительных долгов	1 715	3 406	2 044
Прочие расходы	103 314	32 842	3 991
Плановые расходы ИДП	-	4 960	-
Арендные обязательства	91	50	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>822 781</b>	<b>715 423</b>	<b>680 197</b>

**Оборотные активы**

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

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	8
Незавершенное производство, в том числе:	9 122 115	12 312 060	18 255 667
-Затраты на проектирование и строительство	2 380 859	1 830 500	10 496 052
-НДС по затратам на проектирование и строительство	88 273	278 754	1 248 876
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 652 983	10 202 806	6 510 739
Готовая продукция и товары для перепродажи	492 162	3 497 179	590 883
<b>ИТОГО:</b>	<b>9 614 277</b>	<b>15 809 239</b>	<b>18 846 558</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
НДС по приобретенным услугам	-	2 435	207
НДС себестоимости ДКП	259	-	-
НДС инвестиционных издержек ИДП	177	243	140
НДС налогового агента	8	8	8
НДС, предъявленный к вычету по ИДП	-	36 079	7
<b>ИТОГО:</b>	<b>444</b>	<b>38 765</b>	<b>362</b>

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

Дебиторская задолженность	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	195	484	466
Резерв по сомнительным долгам	-	(190)	(143)
Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	25 545	51 833	67 079
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Налоги и сборы	121 105	4 831	61 474
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	413 755	102 568	89 146
Резерв по сомнительным долгам	(6 955)	(16 737)	(9 972)
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	-	11 847	9 934
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>553 645</b>	<b>154 636</b>	<b>217 984</b>

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Остаток на начало периода	17 030	10 218	9 642
Признание	1 517	6 812	576
Погашение	(7 119)	-	-
Списание	(2 852)	-	-
Остаток на конец	8 576	17 030	10 218

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 7 199 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Займы	-	6 650	6 650
Резервы под обесценение финансовых вложений	-	(6 650)	(6 650)
<b>ИТОГО строка 1240 «Финансовые вложения»</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за



отчетный период представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	6 650	6 650	6 650
Признание	-	-	-
Погашение	6 650	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец периода	-	6 650	6 650

В отчетном периоде списаны финансовые вложения в размере 6 650 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства на расчетных счетах	108 490	87 125	5 096 764
Денежные средства на депозитных счетах	-	-	670 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>108 490</b>	<b>87 125</b>	<b>5 766 764</b>

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

Показатель	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Право использования программы для ЭВМ	12	16	23
<b>ИТОГО:</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>23</b>

## Капитал

### 3.9. Расшифровка раздела «Капитал» (тыс. руб.)

Показатель	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Уставный капитал	100	100	100
Резервный капитал	15	15	15
Нераспределенная прибыль прошлых лет	3 526 703	320 811	805 943
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(135 642)	6 551 902	396 868
Дивиденды по Решению участника, всего	-	(3 346 010)	(882 000)
<b>Итого сумма Чистых активов</b>	<b>3 391 176</b>	<b>3 526 818</b>	<b>320 926</b>

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

Акционеры	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ПАО «ПИК – СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	1	1	1
ООО «ПИК – КОРПОРАЦИЯ»	99	99	99
<b>ИТОГО:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

В 2022 году не происходило увеличение/уменьшение УК.  
На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

## Долгосрочные обязательства

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

Вид обязательств	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	3 698 201	2 570 751	962 723
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	516 567	164 211	19 880
Долгосрочные займы	4 153	112 008	30 646
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 218 921</b>	<b>2 846 970</b>	<b>1 013 250</b>

Кредитные средства по Кредитному соглашению № 5004 от 24.04.2020 с БАНК ВТБ (ПАО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта по адресам: г. Москва, Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 22, корп. 3 (кв. 18, корп. 11), г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 1 (муниципальный), г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 4, г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 5, г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 2, г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 3.

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

Вид обязательств	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Незавершенное производство	1 946	1 946	1 946
Основные средства	87	47	-
Прочие расходы	108 220	34 826	5 126
Финансовые вложения	1 330	-	-
Проценты по обязательствам	7	2	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>111 590</b>	<b>36 821</b>	<b>7 071</b>

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

Прочие обязательства	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты по аренде	419	236	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>419</b>	<b>236</b>	<b>-</b>

**Краткосрочные обязательства**

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

Заемные средства	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Проценты по краткосрочным займам	24 359	9 655	796
<b>ИТОГО:</b>	<b>24 359</b>	<b>9 655</b>	<b>796</b>

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

Вид обязательств	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками	59 421	29 986	92 999
Авансы полученные	498 509	627 280	569 096
Расчеты по налогам и сборам	27 465	80 038	16 633
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	49	12	12
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	20
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	34 148	17 748	35 676
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	-	4 636 203	22 519 525
Расчеты с учредителями по выплате доходов	53 819	3 021 266	-
Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	-	8 499	37 822
<b>ИТОГО:</b>	<b>673 411</b>	<b>8 421 032</b>	<b>23 271 783</b>

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

Вид обязательств	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	44	33	21
Резервы ИДП по плановым расходам	-	24 800	-
Резервы предстоящих расходов	217 472	-	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	2 485 120	1 964 578	929 163
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 702 636</b>	<b>1 989 411</b>	<b>929 183</b>

**4.Комментарии к Отчету о финансовых результатах**

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

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

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	1 328 046	67,16	10 060 035	94,07
Доходы от реализации нежилых помещений	649 246	32,83	608 423	5,69
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	-	-	25 315	0,24
Реализация прочих работ и услуг	11	-	13	-

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 977 303</b>	<b>100</b>	<b>10 693 786</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость жилых помещений	(58 844)	(384 852)
Себестоимость нежилых помещений	(381 936)	(268 633)
Себестоимость объектов инфраструктуры	-	(440)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(566 546)	(1 692 465)
Себестоимость прочих работ и услуг	(11)	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>(1 007 337)</b>	<b>(2 346 390)</b>

#### 4.3 Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (тыс. руб.)

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Амортизация собственных основных средств	(1 043)	(644)
Аренда офисных площадей	(236)	(293)
Аудиторские услуги	(137)	(92)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 592)	(1 423)
Расходы на оплату труда	504)	(504)
Резерв на оплату отпусков	(25)	(25)
Страхование от несчастных случаев	-	-
Страховые взносы	(143)	(144)
Налоги	(2 953)	(2 641)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	(1 649)	(1 692)
Прочие	(147)	(16)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(8 429)</b>	<b>(7 474)</b>

#### 4.4 Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (тыс. руб.)

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	13 962	24 031
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	440 780	653 925
Расходы на оплату труда	228	228
Отчисления на социальные нужды	144	144
Амортизация	3 077	4 343
Прочие расходы	557 575	1 671 193
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 015 766</b>	<b>2 353 864</b>

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>3 923</b>	<b>37 371</b>
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	3 588	36 794
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	335	577
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(12)</b>	<b>-</b>
Проценты по займам и кредитам	(12)	-
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>99 956</b>	<b>58 115</b>
Прочие внереализационные доходы	1 844	1 454
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	13 738	56 661
Реализация основных средств и нематериальных активов	79 345	-
Резерв по сомнительным долгам	2 852	-
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц	2 177	-
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(1 229 215)</b>	<b>(242 988)</b>
Безвозмездная передача работ и услуг	(4 880)	-
Прочие внереализационные расходы	(1 447)	(1 239)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(898 740)	(38 011)

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Реализация основных средств и нематериальных активов	(28 433)	-
Резерв по сомнительным долгам	(1 516)	(6 812)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(217 472)	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности	(1 078)	-
Судебные издержки	(71 890)	(144 802)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(3 759)	(52 124)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(1 125 348)</b>	<b>(147 502)</b>

#### 4.6 Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (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	Сумма изменения	20% от базы	Вид разницы
Прибыль до налогообложения		(163 811)	
оценочные обязательства и резервы	217 483	43 496	ОНА
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	352 356	70 471	ОНА
плановые расходы по ИДП	(24 801)	(4 960)	ОНА
основные средства	(201)	(40)	ОНО
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	(366 970)	(73 394)	ОНО
арендные обязательства	209	42	ОНА
арендные обязательства	(26)	(5)	ОНО
резерв по сомнительным долгам	(8 455)	(1 691)	ОНА
финансовые вложения	(6 650)	(1 330)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>		<b>(450)</b>	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>32 589</b>	

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

#### 4.7 Базовая прибыль (убыток) на акцию

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

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

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. руб.	(135 641,747)	6 552 923,993
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, шт.	100	100
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	(1 356 417,47)	65 529 239,93

### 5. Комментарии к Отчету движению денежных средств

#### 5.1. Расшифровка состава денежных средств и денежных эквивалентов (тыс. руб.)

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

Наименование показателей	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
--------------------------	---------------	---------------	---------------

Расчетные счета	108 490	87 125	5 096 764
Прочие специальные счета - депозит	-	-	670 000
Итого строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса	108 490	87 125	5 766 764
<b>ИТОГО строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»</b>	<b>108 490</b>	<b>87 125</b>	<b>5 766 764</b>

## 6. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

### 6.1 *Операции в иностранной валюте*

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

### 6.2 *Неденежные операции*

В 2022 году Общество не осуществлял неденежные операции.

### 6.3 *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 Дайгородов Алексей Эдуардович.

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

### 6.4 *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.

Бенефициарным владельцем является лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Компании.

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	Объем операций за 2022 год	Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям	Условия / сроки расчетов
-------	--------------------------------	----------------------------	--	--------------------------

	Виды операций	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
<b>1</b>	<b>Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</b>					
<b>2</b>	<b>Акционеры, доля участия</b>					
2.1.	ПАО «ПИК СЗ» 1%					
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	2 885	481	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	3 396	3 396	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками по аренде ППА	426	906	-	715	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками по операционной аренде	-	297	-	74	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	6 465	6 933	-	2 972	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	2 118	2 118	-	-	безналичные/ краткосрочная
2.2.	ООО "ПИК-Корпорация" 99%					
	полученные займы	272 945	179 794	-	28 511	безналичные/ краткосрочная
<b>3</b>	<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
3.1.	ПАО «ПИК СЗ»					
<b>4</b>	<b>Контролируемые, зависимые организации отсутствуют</b>					
<b>5</b>	<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
5.1	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК N1 ООО	9 736	7 779	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	9 736	7 779	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.2	ГП-МСК ООО	659 892	4 207 685	6 121 528	-	безналичные/ краткосрочная
	по вознаграждению за услуги	5 515	5 515	-	-	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	651 492	4 199 285	6 121 528	-	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	2 885	2 885	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.3	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	24 760	16 625	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	21 138	16 625	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	3 622	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.4	ЛОВИТЕЛ ООО	8 499	-	20	-	безналичные/ краткосрочная
	с инвесторами по объектам инфраструктуры	8 499	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за работы, услуги	-	-	5	-	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за работы, услуги по ИДП	-	-	15	-	безналичные/ краткосрочная
5.5	Мортон-PCO ООО	-	-	11 000	-	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за квартиры	-	-	11 000	-	безналичные/ краткосрочная
5.6	МСК ЭНЕРГО АО	3 605	5 132	10	1 625	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде	62	62	10	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	3 543	5 070	-	1 625	безналичные/ краткосрочная
5.7	ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО	1 485	1 620	-	405	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	1 485	1 620	-	405	безналичные/ краткосрочная
5.8	ПИК-БРОКЕР ООО	5 635	-	5 010	-	безналичные/ краткосрочная
	с дольщиками по квартирам	5 635	-	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	-	-	5 010	-	безналичные/ краткосрочная

5.9	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	1 597	4 775	-	3 178	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 597	4 775	-	3 178	безналичные/ краткосрочная
5.10	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО	41	6 852	-	21	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	41	6 852	-	21	безналичные/ краткосрочная
5.11	ПИК-Комфорт ООО	25 230	23 800	-	157	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	25 230	23 800	-	157	безналичные/ краткосрочная
5.12	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	1 596 635	1 447 456	275 994	9 060	безналичные/ краткосрочная
	по вознаграждению за услуги	66 972	62 613	-	9 060	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 529 663	1 384 843	275 844	-	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	150	-	безналичные/ краткосрочная
5.13	ПИК-УК ООО	3 929	-	3 929	-	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	3 929	-	3 929	-	безналичные/ краткосрочная
5.14	СЗ КУНЦЕВО-ИНВЕСТ АО	-	36 601	2	37 137	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	-	36 601	2	36 611	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	-	526	безналичные/ краткосрочная
5.15	СЗ ПИК-РЕГИОН АО	12 000	-	12 000	-	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями и заказчиками за квартиры	12 000	-	12 000	-	безналичные/ краткосрочная
5.16	СП ЭКСПЛУАТАЦИЯ ООО	4 496	4 496	-	-	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	4 496	4 496	-	-	безналичные/ краткосрочная

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

#### 6.5 Дивиденды (тыс. руб.)

	2022 г.	2021 г.
Начислено	-	3 346 010
Выплачено	2 967 447	324 744

#### 6.6 Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц.

#### 6.7 Судебные разбирательства Общества

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

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 111 судебных дел на общую сумму 217 472 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### 6.8 Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

### **6.9 Контролируемые сделки**

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

### **6.10 Государственная помощь**

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

### **6.11 Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №ИНВ-1 от 23 декабря 2022 г.

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

### **6.12 Система внутреннего контроля**

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

### **6.13 События после отчетной даты**

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

### **6.14 Допущение непрерывности деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 135 642 тыс. руб. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства не превышают сумму оборотных активов, а чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 3 391 176 тыс. руб.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Кутузовский квартал» по адресу: г. Москва, ул. Ивана Франко. Продолжительность застройки комплекса – 10 (десять) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2025 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Получение убытка ожидается также в 2023 году. В 2025 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.

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;

-экономике 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.

Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

### **6.15 Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### **Рыночный риск:**

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

#### **Инфляционный риск:**

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

#### **Кредитный риск:**

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

#### **Риск ликвидности:**

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

#### **6.16 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%.

#### **6.17 Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоры доверительного управления имуществом Общество не заключало.

#### **6.18 Информация об экологической деятельности**

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

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

#### **6.19 Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию**

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

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

**Генеральный директор**

**АО «Специализированный застройщик  
«МОНЕТЧИК»**

«20» февраля 2023 года



**Дайгородов А.Э.**

Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 42 лист а  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Ю.А. Агаркова Агаркова Ю.А.