

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**

Акционерам  
АО «Специализированный застройщик «Ижорская»

**Мнение**

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

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

**Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в

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

### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на разделы 5.18 «Финансовый результат», 5.19 «Чистые активы» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 г., в которых указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 158216 тыс. руб. за 2021 год и по состоянию на «31» декабря 2021 года обязательства Общества превысили общую сумму его активов на 95052 тыс. руб. Как отмечается в разделе 13 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 13 «Допущение непрерывности деятельности», указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

### **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, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



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

  
Гапеевко Татьяна Викторовна, ОРНЗ 22006073294  
Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«22» марта 2022 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: АО «Специализированный застройщик «Ижорская»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 01.04.2005г. и присвоен государственный регистрационный номер 1057746552115.

Местонахождение: 125599, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ИЖОРСКАЯ, Д.6

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"</b>	Форма по ОКУД		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПО	<b>04005951</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	ИНН	<b>7743555005</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>	по ОКПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>
Местонахождение (адрес)	<b>125599, Москва г, Ижорская ул, д. № 6</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7714176877</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1027739541664</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	-	-	-
5.1.	Основные средства	1150	302 940	32 713	49 794
5.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	11 872	21 113	-
5.3.	Финансовые вложения	1170	3 124 000	2 500 000	40
5.4.	Отложенные налоговые активы	1180	115 873	59 166	41 154
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 554 685</b>	<b>2 612 992</b>	<b>90 988</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.5.	Запасы	1210	4 589 903	866 115	21 838
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 726	8 725	4
5.6.	Дебиторская задолженность	1230	222 814	34 467	205 540
5.3.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	23 000	-	-
5.7.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	65 274	51 599	11 895
	Прочие оборотные активы	1260	150	470	1 781
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>4 905 867</b>	<b>961 376</b>	<b>241 058</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>8 460 553</b>	<b>3 574 368</b>	<b>332 046</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	190 831	190 831	190 831
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	9 542	9 542	9 542
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(295 425)	(137 209)	63 591
	Итого по разделу III	1300	(95 052)	63 163	263 964
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.8.	Заемные средства	1410	7 633 933	3 353 851	-
5.4.	Отложенные налоговые обязательства	1420	24 159	6 766	1 519
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 658 091	3 360 617	1 519
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.9.	Кредиторская задолженность	1520	896 328	149 962	64 835
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 185	625	1 069
	Прочие обязательства	1550	-	-	659
	Итого по разделу V	1500	897 514	150 587	66 563
	<b>БАЛАНС</b>	1700	8 460 553	3 574 368	332 046



Руководитель Шестакова Екатерина Александровна  
(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

22

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"</b>	ИНН	04005951		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7743555005		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
5.10	Выручка	2110	45 333	192 769
5.11	Себестоимость продаж	2120	(42 681)	(94 147)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 652	98 622
5.12	Коммерческие расходы	2210	(214 055)	(85 932)
5.13	Управленческие расходы	2220	(23 772)	(12 395)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(235 175)	295
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.14	Проценты к получению	2320	177 218	15 735
5.15	Проценты к уплате	2330	(130 563)	(12 912)
5.16	Прочие доходы	2340	10 732	10 694
5.17	Прочие расходы	2350	(19 670)	(227 382)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(197 458)	(213 570)
5.18	Налог на прибыль	2410	39 314	12 770
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	39 314	12 770
	Прочее	2460	(72)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(158 216)	(200 800)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(158 216)	(200 800)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Шестакова Екатерина

МОСКВА Александровна

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ" по ОКПО \_\_\_\_\_

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710004		
31	12	2021
04005951		
7743555005		
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 2019 г.	3100	190 831	-	-	9 542	63 591	263 964
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(200 800)	(200 800)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(200 800)	(200 800)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	190 831	-	-	9 542	(137 209)	63 164
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(158 216)	(158 216)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(158 216)	(158 216)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	190 831	-	-	9 542	(295 425)	(95 052)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(95 052)	63 164	263 964



Руководитель Шестакова Екатерина Александровна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

13

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК</b>	ИНН	04005951		
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>"ИЖОРСКАЯ"</b>	по ОКВЭД 2	7743555005		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОНФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	60 111	196 766
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 467	4 144
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	44 338	191 692
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	12 306	930
<b>Платежи - всего</b>	<b>4120</b>	<b>(3 341 299)</b>	<b>(898 385)</b>
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(405 183)	(383 320)
в связи с оплатой труда работников	4122	(10 813)	(16 483)
процентов по долговым обязательствам	4123	(11 599)	(10 383)
налога на прибыль организаций	4124	-	(17 631)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(35 623)	(25 057)
платежи техническому заказчику	4126	(2 782 242)	(368 754)
прочие платежи	4129	(95 839)	(76 757)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 281 188)	(701 619)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	121	1 513
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	121	720
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	-	793
<b>Платежи - всего</b>	<b>4220</b>	<b>(791 020)</b>	<b>(2 593 421)</b>
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(144 020)	(93 421)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(127 000)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(520 000)	(2 500 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(790 899)	(2 591 908)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 417 992	3 822 253
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 417 992	3 822 253
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(332 230)	(489 022)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(332 230)	(489 022)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 085 762	3 333 231
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	13 675	39 704
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	51 599	11 895
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	65 274	51 599
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Шестакова Екатерина  
Александровна

\*(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
к Бухгалтерскому балансу  
и Отчету о финансовых результатах  
АО «Специализированный застройщик «Ижорская»  
за 2021 год

**Общие сведения**

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Ижорская» (далее – Общество) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с нормативными документами:

- Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н;
- Указаниями об формах бухгалтерской отчетности, утвержденными приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н;
- иными нормативными актами, регуливающими бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации;
- учредительными документами и Учетной политикой Общества для целей бухгалтерского учета и налогового учета.

**1. Информация об организации**

<b>Полное наименование</b>	Акционерное Общество «Специализированный застройщик «Ижорская».
<b>Статус</b>	Непубличное
<b>Дата государственной регистрации</b>	01.04.2005
<b>ИНН / ОГРН</b>	7743555005 / 1057746552115
<b>Юридический адрес</b>	125599, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ИЖОРСКАЯ, 6
<b>Регистрация в налоговом органе</b>	05.12.2018 года в ИФНС № 43 по г. Москве
<b>Устав</b>	- от 28.03.2005, - от 02.03.2007, - от 12.07.2017, - текущая редакция – от 06.05.2020
<b>Органы управления</b>	Единственный акционер - ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ». Единоличный исполнительный орган (генеральный директор) - Шестакова Екатерина Александровна, назначена Решением единственного акционера Общества от 08.04.2020 г.
<b>Уставный капитал</b>	190 831 тыс. руб. Состоит из 1 908 310 обыкновенных именных акций в бездокументарной форме, номинальной стоимостью 100 руб. каждая. Сформирован путем внесения имущественного комплекса преобразуемого ГУП «Московский опытно-экспериментальный трубозаготовительный комбинат». Оплачен полностью.
<b>Выпуск акций</b>	Зарегистрирован 19.07.2005 за номером 1-01-104550-А
<b>Реестродержатель</b>	АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т.»
<b>Резервный фонд</b>	9 542 тыс. руб. (5% от УК)



Обществом не осуществлялось публичное размещение ценных бумаг, а также не регистрировался проспект ценных бумаг.

В отчетном периоде отсутствовал факт реорганизации Общества.

Списочная численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2021г. составляет 14 человек (по состоянию на 31 декабря 2020 г. – 16 человек).

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании договора на бухгалтерское обслуживание № Д968960/20 от 01.07.2020 года.

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием:

- программного обеспечения ТУС 2.0, разработанного на базе 1С: Предприятие 8.3 (с 01.04.2020 года);
- программного обеспечения 1С: Предприятие 8.3 (с 01.01.2018 года по 31.03.2020 года);

### **Сведения о дочерних и зависимых Обществах**

Общество имеет дочерние и зависимые Общества:

- ООО «ТЕХПРОМСТРОЙ», доля владения 100%;

У Общества отсутствуют филиалы и представительства.

### **Сведения о лицензиях**

Серия и номер лицензии	ЛО-77-01-006805
Дата лицензии	11.10.2013
Дата начала действия лицензии	11.10.2013
Наименование лицензируемого вида деятельности, на который выдана лицензия	Медицинская деятельность (за исключением указанной деятельности, осуществляемой медицинскими организациями и другими организациями, входящими в частную систему здравоохранения, на территории инновационного центра "Сколково")
Наименование лицензирующего органа	Департамент здравоохранения г. Москвы

### **Аудитор Общества**

Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 год в соответствии с правовыми актами РФ (ст. 86 ФЗ «Об акционерных обществах») осуществляет аудиторская организация ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг", ИНН 7714176877 (за 2020 год - ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг", ИНН 7714176877).

### **Сведения о видах деятельности**

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, что соответствует коду ОКВЭД 71.12.2.

Общество ведёт работы по реализации проекта комплексной многоэтажной жилой застройки. Застройка осуществляется по строительному адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, ул. Ижорская вл.6/6 на основании Разрешения на строительство № 77-131000-019068-2020 от 21.08.2020 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы сроком до 21.02.2023 года.

Общество осуществляет деятельность Застройщика и реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса «Бусиновский парк» с привлечением организации-технического заказчика – Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», которое на основании Договора на

выполнение функций Технического заказчика № ИЖ-ТЗ-1 от 01.09.2020 года по заданию и за счет средств Общества осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства. Общество реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса «Бусиновский парк» в рамках выполнения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов в соответствии с Федеральным Законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Общество заключает договора участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиками эскроу счетов - средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу – специальных счетах дольщиков в уполномоченном банке (ч. 1, 2 ст. 15.5 Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ст. 860.7 ГК РФ). Уполномоченным банком выступает Акционерное общество «Газпромбанк», предоставляющий Обществу целевые кредитные средства по Договору об открытии кредитной линии № 238/20-Р от 15.10.2020 года.

## **2. Информация об учетной политике организации**

Приказом № 6 от 30.12.2020г. утверждена редакция учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2021 год в соответствии с корпоративными стандартами ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК».

### **2.1. Оценка активов и обязательств**

В бухгалтерской отчетности Компании активы и обязательства оценены по фактическим затратам.

### **2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе Компании дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты, либо не установлен. Финансовые вложения классифицируются в бухгалтерском балансе как краткосрочные либо долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения, погашения) после отчетной даты.

### **2.3. Основные средства**

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

## 2.4. Вложения во внеоборотные активы

Бухгалтерский учет капитальных вложений, а также группировка строительных затрат осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным приказом Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. № 160.

Учет вложений во внеоборотные активы осуществляется по фактическим затратам:

- в целом по строительству и по отдельным объектам, входящим в него;
- по создаваемым и (или) приобретаемым отдельным объектам основных средств, нематериальных активов;
- по создаваемым отдельным нематериальным активам.

К незавершенным капитальным вложениям относятся:

- незавершенное строительство в форме нового строительства для собственных нужд;
- затраты по незаконченным операциям по приобретению отдельных объектов (или их частей) основных средств.

## 2.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

В составе финансовых вложений Общества учитываются:

- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях на срок свыше 1-го года;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- прочие виды вложений Общества, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансового вложения, списание его стоимости производится по стоимости единицы бухгалтерского учета финансовых вложений, а именно:

- при выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, списание их стоимости производится по первоначальной стоимости каждой единицы учета финансовых вложений;
- при выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, списание их стоимости производится исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым на конец отчетного года признано устойчивое существенное снижение стоимости, показываются в балансе за минусом создаваемого резерва под обесценение финансовых вложений. Сумма резерва относится на увеличение прочих расходов.

## 2.6. Материально-производственные запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов производится по фактической себестоимости. В стоимость материально-производственных запасов включаются транспортно-заготовительные расходы, непосредственно связанные с их приобретением, кроме расходов по внутреннему перемещению запасов.

## 2.7. Расходы будущих периодов

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

В составе расходов будущих периодов учитываются:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение, приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные расходы списываются в течение срока действия договора.
- расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

## 2.8. Доходы

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от ведения обычных видов деятельности Общества признаются:

- доходы от предоставления имущества в аренду;
- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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

Прочими признаются доходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств, товарно-материальных ценностей, ценных бумаг и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

## 2.9. Расходы

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности Общества считаются расходы, осуществление которых связано с обычными видами деятельности.

При формировании расходов по обычным видам деятельности организация группирует расходы по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- страховые взносы;
- амортизация;
- прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные;

Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

К общехозяйственным расходам относятся затраты для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. При учете общехозяйственных расходов используется счет 26 «Общехозяйственные расходы». В частности, к таким расходам могут быть отнесены:

- административно-управленческие расходы;

- содержание общехозяйственного персонала;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами. Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей 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 финансовых вложений и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров и законодательства (административного, налогового);
- 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;
- расходы по налогу на имущество и земельному налогу;
- суммы НДС, не принятого к вычету в порядке, установленном НК РФ;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества);
- другие расходы в соответствии с ПБУ 10/99 относимые к прочим.

К коммерческим относятся расходы, связанных с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, расходы на рекламу и т. д.);
- суммы начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Расходы на продажу списываются ежемесячно со счета 44 «Коммерческие расходы» в дебет счета 90 «Расходы на продажу». На субсчете 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т. д.);
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж.

Со счета 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу». Если признание расходов может привести к убытку, то счет 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» подлежит списанию в момент начала признания выручки по объекту.

На субсчете 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются:

- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- коммунальные услуги по объектам недвижимости.

Со счета 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» указанные расходы ежемесячно относятся на расходы на продажу в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу» по объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце. Счет 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» может иметь остаток на конец месяца в сумме расходов на оформление права собственности на объекты недвижимости, расходов на оформление договоров долевого участия, коммунальных услуг по не реализованным, не переданным объектам недвижимости.

В Бухгалтерской отчетности остаток по счету 44 на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства и отражается в разделе «Запасы» по строке 12102 «Незавершенное производство».

## 2.10. Кредиты и займы полученные

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 расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение 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. Проценты распределяются по всем ОН данного Объекта ИДП пропорционально площади ОН, проданных по ДДУ, и переносятся на счет 36.66.2 «Проценты по целевым кредитам по ОН». На дату передачи ОН Участнику Долевого строительства сумма процентов по определенному ОН списывается на счет 90 «Расходы на продажу».

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

## 2.11. Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные и высоколиквидные инвестиции, свободно обратимые в заранее известную сумму денежных средств с незначительным риском колебаний

стоимости. К эквивалентам денежных средств относятся инвестиции с кратким сроком обращения, не превышающим одного месяца до даты погашения. Стоимость финансовых вложений, которые Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

## **2.12. Оценочные обязательства. Условные активы и обязательства**

### ***Резерв по сомнительным долгам***

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Формирование резерва отражается по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» и кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Резерв создается на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации, учитываемой на счетах 60, 62, 76.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая:

- не погашена в установленные сроки;
- в отношении данной задолженности ведется претензионная работа;
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство;
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. По внутригрупповой сомнительной дебиторской задолженности организации резерв не создается, поскольку не предполагается возможности невозврата такой задолженности (за исключением наличия документа органа исполнительной или судебной власти, информирующего о неудовлетворительном финансовом положении, банкротстве, или об иных факторах, препятствующих своевременному исполнению должником своих обязательств). Невозвращенная сумма долга списывается за счет резерва, созданного именно в связи с возможностью неполучения оплаты по договору.

Дебиторская задолженность отражается в балансе за минусом резерва (п.35 ПБУ 4/99).

### ***Резерв под снижение стоимости материальных ценностей***

Резерв под обесценение материальных ценностей Обществом не создается.

### ***Оценочные обязательства***

В качестве оценочных обязательств Общество учитывает обязательства по оплате предстоящих отпусков сотрудников и ежегодных вознаграждений по итогам их работы. С этой целью Общество создает резерв, отчисления в который производятся ежемесячно в течение года. Учет резервов по неиспользованным сотрудниками отпускам и ежегодных вознаграждений по итогам работы ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

## **2.13. Расходы по инвестиционной деятельности (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)**

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 субсчет «Строительство объектов основных средств» и (или) 36 субсчет «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 субсчет «Строительство объектов основных средств» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 субсчет «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;

- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы 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;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

#### **2.14. Прочие аспекты учетной политики**

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С. В соответствие с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

### **3. Информация по сегментам**

Общество осуществляет свою деятельность на территории Московского региона Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы. В той сфере экономики, в которой осуществляет свою деятельность Общество, отсутствуют отличия в рисках для определенных видов работ, услуг.

### **4. Система внутреннего контроля**

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

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

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

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

- документальное оформление (осуществление записей в регистрах бухгалтерского учета на основе первичных учетных документов, в том числе бухгалтерских справок; включение в бухгалтерскую (финансовую) отчетность существенных оценочных значений исключительно на основе расчетов);
- проверка оформления первичных учетных документов на соответствие установленным требованиям при принятии их к бухгалтерскому учету;



- санкционирование (авторизация) сделок и операций, обеспечивающее подтверждение правомочности совершения их. Выполняется персоналом более высокого уровня, чем лицо, осуществляющее сделку или операцию;
- сверка данных;
- разграничение полномочий;
- процедуры контроля фактического наличия и состояния объектов, в том числе физическая охрана, ограничение доступа;
- инвентаризация;
- процедуры, связанные с компьютерной обработкой информации и информационными системами (процедуры восстановления данных и др.).

Данные процедуры позволяют обеспечить высокую эффективность внутреннего финансового контроля организации.

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

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

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

## 5. Раскрытие существенной информации, содержащейся в Бухгалтерском балансе и Отчете о финансовых результатах

### 5.1. Основные средства (строка 1150)

По данной строке Бухгалтерского баланса отражены соответствующие критериям объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев - здания, сооружения, машины и оборудование. В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. В отчетном периоде Общество приобретало объекты недвижимости и оборудование, имело место выбытие объектов основных средств в виде продажи, а также ликвидации (сноса) в процессе расчистки земли под строительство Жилого комплекса «Бусиновский парк», операции по достройке, дооборудованию, реконструкции объектов основных средств Обществом не производились. Информация о составе и стоимости основных средств раскрыта в таблице, данные приведены в тысячах рублей.

Группа учета ОС	На 31.12.2021г.			На 31.12.2020г.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	307 842	(5 884)	301 958	32 140	(1 216)	30 924
Сооружения	1 230	(945)	285	2 509	(2 100)	409
Машины и оборудование	1 408	(729)	679	2 320	(1 518)	803
Офисное оборудование	-	-	-	347	(347)	-
Транспортные средства	127	(109)	18	127	(91)	36
Производственный и хозяйственный инвентарь	676	(676)	-	1 175	(1 175)	-
Прочие основные средства	-	-	-	560	(18)	542
<b>ВСЕГО</b>	<b>311 283</b>	<b>(8 343)</b>	<b>302 940</b>	<b>39 178</b>	<b>(6 465)</b>	<b>32 713</b>

## Арендованные основные средства

По состоянию на 31.12.2021 года Общество имеет в долгосрочной аренде земельные участки под строительство Жилого комплекса «Бусиновский парк». Объекты отражаются за балансом.

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-012751 от 13.10.1998	13.09.2023	г. Москва, Ижорская улица, вл.6	77:09:0002016:16	107 877	904 447 222,56
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-055329 от 27.05.2020	30.06.2026	г. Москва, Ижорская улица, вл.6/6	77:09:0002016:4706	8 141	333 651 863,74
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-055634 от 25.08.2020	27.07.2069	г. Москва, Ижорская улица, вл.6	77:09:0002016:5019	7 583	312 324 130,03
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-055635 от 25.08.2020	27.07.2069	г. Москва, Ижорская улица, вл.6	77:09:0002016:5018	7 583	315 116 342,29
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-055636 от 25.08.2020	27.07.2069	г. Москва, Ижорская улица, вл.6	77:09:0002016:5017	8 897	373 921 603,51
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-056748 от 01.06.2021	22.04.2070	г. Москва, Ижорская улица, вл.6	77:09:0002016:5020	9 057	339 753 248,46
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-056747 от 01.06.2021	22.04.2070	г. Москва, Ижорская улица, вл.6	77:09:0002016:5021	9 098	341 291 272,44

## 5.2. Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)

Объекты доходных вложений представляют собой переданные в аренду объекты основных средств – здания, сооружения, машины и оборудование. В отчетности данные объекты показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Группа учета ОС	На 31.12.2021г.			На 31.12.2020г.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	15 344	(5 040)	10 304	24 668	(11 197)	13 471
Сооружения	-	-	-	6 834	(3 971)	2 863
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 228	(660)	1 568	5 919	(1 140)	4 779
<b>ВСЕГО</b>	<b>17 572</b>	<b>(5 700)</b>	<b>11 872</b>	<b>37 422</b>	<b>(16 309)</b>	<b>21 113</b>

## 5.3. Финансовые вложения (строки 1170, 1240)

Информация о величине долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений Общества приведена в таблице.

Вид финансовых вложений	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
<b>Долгосрочные финансовые вложения</b>		
<i>Паи и акции</i>		
Доля в уставном капитале ООО «ТЕХПРОМСТРОЙ», 100%	127 000	-
<i>Займы выданные</i>		
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», договор от 24.11.2020 года, процентная ставка – 6.25%, срок возврата – 01.04.2028 года.	2 500 000	2 500 000
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», договор от 12.04.2021 года, процентная ставка – 5%, срок возврата - 11.04.2024 года	497 000	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>3 124 000</b>	<b>2 500 000</b>

Краткосрочные финансовые вложения		
Займы выданные		
ООО «ТЕХПРОМСТРОЙ», Договор № б/н от 28.07.2021 года, процентная ставка – 9%, срок возврата - 31.07.2022 года	23 000	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>23 000</b>	<b>-</b>

Суммы начисленных процентов по выданным займам в Бухгалтерском балансе отражаются в составе дебиторской задолженности.

#### 5.4. Отложенные налоговые активы и обязательства (строки 1180, 1420)

Информация о структуре и величине отложенных налоговых активов и обязательств Общества приведена в таблице.

Вид отложенного налогового актива / обязательства	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
<b>Отложенные налоговые активы</b>		
Основные средства	307	1 128
Резерв по сомнительным долгам	102	191
Оценочные обязательства и резервы (резерв ежегодных отпусков)	237	266
Расходы будущих периодов (налоговый убыток)	97 923	57 393
Прочие расходы	17 304	187
<b>ВСЕГО</b>	<b>115 873</b>	<b>59 166</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>		
Прочие расходы (проценты по кредитам капитализируемые)	23 655	2 952
Основные средства	504	1 512
Расходы будущих периодов	-	2 302
<b>ВСЕГО</b>	<b>24 159</b>	<b>6 766</b>

#### 5.5. Запасы (строка 1210)

По данной строке Бухгалтерского баланса отражены материальные запасы, товары, расходы будущих периодов, инвестиционные издержки по объектам недвижимости Жилого комплекса «Бусиновский парк», а также совокупная сумма капитализируемых затрат по строительному объекту ЖК «Бусиновский парк», учтенная на счетах 36 «Фактические затраты по ИДП», 19.36 «НДС затрат по ИДП», 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» в части расчетов с техническим заказчиком и по аренде земли под строительство, 60.02 «Расчеты по авансам выданным» в части авансов подрядчикам на работы по техническому присоединению коммуникаций и инженерных систем. Резерв под обесценение материально-производственных запасов Обществом не создавался. Снижение стоимости товарно-материальных ценностей в отчетном периоде в сравнении с предыдущим обусловлено фактами продажи металлолома, образовавшегося в результате демонтажа собственных объектов основных средств (железнодорожные пути). Прирост стоимости расходов будущих периодов обеспечен приобретением права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002016:75.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
Материалы	-	2 494
Готовая продукция и товары для перепродажи	17	17
Расходы будущих периодов	80 157	69 055
Инвестиционные издержки по объектам недвижимости	779	779
Затраты на строительство ЖК «Бусиновский парк» по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, ул. Ижорская вл.6/6	3 187 904	374 692
Накопленный налог на добавленную стоимость по капитальным вложениям, относящийся к строительству	404 038	46 320
Авансы, выданные техническому заказчику и подрядчикам в рамках строительства	917 007	372 758
<b>ВСЕГО</b>	<b>4 589 903</b>	<b>866 115</b>

### 5.6. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Структура и стоимостные показатели дебиторской задолженности представлены в таблице.

Дебиторская задолженность	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
		в том числе:	наименование дебитора, договор
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 774	2 297	АО МОСЭНЕРГОСБЫТ, Договор №59321763 от 28.12.2006г. поставки электроэнергии
Расчеты с покупателями и заказчиками	3 108	938	ООО ЕвроСтройСнаб, Договор аренды №ДП-12/08-17 от 08.12.2017г.
		864	ООО ПИК-УК, Договор аренды № 61-ИЖ/2021 от 01.10.2021г.
Расчеты по договорам займа (проценты)	189 903	189 029	ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ, Договор займа № б/н от 12.04.2021г., Договор займа № б/н от 24.11.2020г.
		873	ООО Техпромстрой, Договор займа № б/н от 28.07.2021г.
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14 181	6 770	Департамент городского имущества г. Москвы, Договор №М-09-012751 от 13.10.1998г. аренды земли
		1 634	ООО "СПЕЦГРАД", Договор № б/н от 01.09.2021г. о компенсации электроэнергии
		1 380	ООО СК ЭВЕРЕСТ, Договор № б/н от 01.09.2020г. о компенсации электроэнергии
Расчеты по налогам, сборам	12 848	11 224	Налог на прибыль
		1 015	НДФЛ
<b>ВСЕГО</b>	<b>222 814</b>		

В отчетном и предшествующем годах Общество производило отчисления в резерв по сомнительным долгам на основании анализа финансового положения (платежеспособности) должника и оценки вероятности полного или частичного погашения долга. Задолженность контрагентов, ликвидированных в отчетном периоде, а также задолженность, по которой истек срок исковой давности, списана за счет ранее созданного резерва в суммах 530 тыс. руб. и 341 тыс. руб. соответственно. Общая величина резерва по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2021г. составляет 508 тыс. руб. В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность Общества представлена за минусом созданного резерва по сомнительным долгам.

### 5.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

По данной строке Бухгалтерского баланса отражены средства на банковских счетах организации.

Наименование	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
40702810100000020774, БАНК ГПБ (АО)	92	125
40702810106800000478, БАНК ВТБ (ПАО)	65 145	50 169
40702810338040111369, ПАО СБЕРБАНК	35	1 175
40702810901850002080, АО "АЛЬФА-БАНК"	2	129
<b>ВСЕГО</b>	<b>65 274</b>	<b>51 599</b>

### 5.8. Заемные средства (строка 1410)

Информация о заемных средствах Общества приведена в таблице.

Займодавец (Кредитор)	Реквизиты договора		Дата		Сумма, тыс. руб.	
	номер	дата	выборки	погашения	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.
БАНК ГПБ (АО)	238/20-Р	15.10.2020	15.10.2020	01.04.2027	7 107 955	3 132 151
основной долг					6 923 899	3 120 873
проценты (ставка взвешенная)					184 056	11 278
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	б/н	21.05.2020	21.05.2020	31.12.2026	525 978	221 670
основной долг					495 095	212 359
проценты (ставка 7,5%)					30 883	9 341
<b>ВСЕГО</b>					<b>7 633 933</b>	<b>3 353 851</b>

### 5.9. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Структура и стоимостные показатели кредиторской задолженности представлены в таблице.

Кредиторская задолженность	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
		в том числе:	наименование кредитора, договор
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	19 066	5 400	ООО ЗемАктив, Договор № б/н от 01.04.2021г. на услуги агента
		7 642	ООО КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ, Договор №Д950037/20 на услуги по поиску покупателей
		4 066	ПАО ПИК СЗ, Договор № Д1117956/21 от 01.04.2021г. использование товарного знака
Расчеты с покупателями и заказчиками	899	222	ИП Лазарев Роман Николаевич, Договор аренды № 18-ИЖ/2021 от 01.07.2021г.
Расчеты по налогам, сборам	2 260	2 024	Налог на имущество
Расчеты с персоналом	465	465	Оплата труда
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	873 638	20 090	ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ, Договор №б/н от 16.12.2021г. купли-продажи объекта недвижимости
		35 397	Соколова Татьяна Станиславовна, Маркина Вера Павловна, Договор №б/н от 13.04.2021г. купли-продажи объектов недвижимости
		799 962	Департамент городского имущества города Москвы, Договоры аренды земли
<b>ВСЕГО</b>	<b>896 328</b>		

### 5.10. Выручка (строка 2110)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Выручка от предоставления имущества во временное владение и пользование	45 333	192 769
<b>ВСЕГО</b>	<b>45 333</b>	<b>192 769</b>

### 5.11. Себестоимость продаж (строка 2120)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Амортизация	(6 651)	(3 155)
Арендные платежи	(957)	(4 630)

Оплата труда персонала	(9 807)	(13 661)
Страховые взносы и травматизм	(2 972)	(3 426)
Бухгалтерские, аудиторские, финансовые, нотариальные и пр. услуги	(135)	(1 488)
Услуги охраны, уборки и содержания территории	(7 468)	(6 371)
Коммунальные услуги (электроэнергия, тепло, водоснабжение и канализация, вывоз мусора, дератизация и дезинфекция)	(11 040)	(19 211)
Расходы на ремонт и обслуживание зданий, сооружений, оборудования	(3 335)	(30 656)
Расходы на ПО, интернет, связь	(124)	(343)
Материальные расходы	(192)	(293)
Прочие расходы	-	(10 913)
<b>ВСЕГО</b>	<b>(42 681)</b>	<b>(94 147)</b>

#### 5.12. Коммерческие расходы (строка 2210)

В состав коммерческих расходов Общества включены расходы по содержанию офиса продаж, а также по привлечению приобретателей объектов недвижимости, которые несет Общество. В связи с отсутствием у Общества собственной коммерческой службы был заключен агентский договор с ПАО «ПИК СЗ». Вознаграждение агента установлено в процентном отношении от стоимости объектов недвижимости и соответствует рыночным расценкам на аналогичные услуги.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение лицензиата (товарный знак)	(72 954)	(23 617)
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	(138 676)	(62 038)
Прочие расходы	(2 425)	(277)
<b>ВСЕГО</b>	<b>(214 055)</b>	<b>(85 932)</b>

#### 5.13. Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Амортизация собственных основных средств	(25)	(43)
Арендная плата за землю (по земельным участкам, находящимся в собственности органов государств)	(13 581)	(12 269)
Бухгалтерские, аудиторские и финансовые услуги	(1 030)	(52)
Прочие расходы	(9 136)	(31)
<b>ВСЕГО</b>	<b>(23 772)</b>	<b>(12 395)</b>

#### 5.14. Проценты к получению (строка 2320)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	2 257	793
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	174 961	14 942
<b>ВСЕГО</b>	<b>177 218</b>	<b>15 735</b>

#### 5.15. Проценты к уплате (строка 2330)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитам и займам	(87 189)	(10 345)
Проценты за рассрочку платежа	(43 373)	(2 567)
<b>ВСЕГО</b>	<b>(130 563)</b>	<b>(12 912)</b>

#### 5.16. Прочие доходы (строка 2340)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Доходы от оприходования материальных ценностей при демонтаже основных средств или по результатам инвентаризации	3 696	4 180
Доходы от реализации имущества	6 068	2 631
Восстановление резерва отпусков	791	1 279
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности и нереальной для взыскания задолженности	13	2 604
Прочие	163	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>10 731</b>	<b>10 694</b>

#### 5.17. Прочие расходы (строка 2350)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Расходы по реализации имущества	(6 061)	(5 532)
Расходы от списания имущества	(7 764)	(5 584)
Расходы, связанные с ведением реестра владельцев ценных бумаг	(68)	(71)
Услуги банков	(734)	(218)
Отчисления в резерв по сомнительным долгам и под обесценение финансовых вложений	(424)	(187 113)
Судебные издержки	(755)	(181)
Штрафы, пени, неустойки	(2 495)	(325)
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности и нереальной для взыскания задолженности	(1 319)	(2 210)
Недостачи и потери от порчи ценностей	-	(21 449)
Налоги	-	(1 850)
Прочие	(50)	(2 849)
<b>ВСЕГО</b>	<b>(19 670)</b>	<b>(227 382)</b>

#### 5.18. Финансовый результат

Финансовый результат отчетного года по данным бухгалтерского и налогового учета – убыток. С учетом изменения отложенных налоговых активов и обязательств чистый убыток в бухгалтерском учете составил (158 216) тыс. руб.

Постоянные разницы связаны с признанием расходов, не учитываемых для целей налогообложения - штрафов за административные нарушения, штрафы и пени по налогам.

Вычитаемые временные разницы связаны со следующими различиями в бухгалтерском и налоговом учетах:

- суммы процентов по займам полученным, учитываемые в бухгалтерском учете в составе расходов на строительство, а в налоговом – в составе внереализационных расходов;
- отчисления в резерв по сомнительным долгам.

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.

## 5.19. Чистые активы

Убыток отчетного года привел к образованию отрицательных чистых активов.

Показатель	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Сумма чистых активов, тыс. руб.	(95 052)	63 164	263 964

Чистые активы Общества имеют тенденцию к снижению в силу объективных причин – Общество ведет строительство жилого комплекса, которое имеет длительный цикл. Для финансирования застройки Общество располагает привлеченным долгосрочным займом материнской компании, и долгосрочным целевым кредитом. Увеличение размера чистых активов планируется за счет вознаграждения застройщика по мере ввода в эксплуатацию строящихся объектов, начиная с 2023 года. По окончании строительства Общество ожидает получение значительных финансовых выгод в сумме, достаточной для погашения обязательств, что позволит сформировать чистые активы в размере не ниже уставного капитала.

## 6. Существенные ошибки

В отчетном периоде отсутствовал факт выявления и исправления существенных ошибок, относящихся к предшествующим отчетным периодам.

## 7. Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили. Отсутствуют факты обнаружения после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые могут привести к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период. В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества или эмиссии акций, крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями в 2022-2023 гг. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе 13 «Информация об отсутствии сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности».

## 8. Переход на ФСБУ

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда». В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ с 1 января 2022 года Общество будет применять новую редакцию учетной политики. При этом в межотчетный период Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета.

### **ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»**

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

### **ФСБУ 6/2020 «Основные средства»**

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

### **ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»**

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



## 9. Инвентаризация Общества

На основании Приказа № ИНВ-1/2021 от 10.12.2021г. Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расходов будущих периодов, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, денежных средств на расчетных счетах организации.

## 10. Условные факты хозяйственной деятельности

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

Наименование кредитора	Договор	Вид обязательства	Сумма, тыс. руб.	Комментарии
БАНК ГПБ АО	238/20/ДЗБС-01 от 15.10.2020	Залог	6 923 899	Залог прав по договору банковского (залогового) счета

У Общества отсутствуют какие-либо незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства, существенно влияющие на финансовую отчетность по состоянию на отчетную дату и дату подготовки отчетности.

## 11. Связанные стороны

Связанными сторонами Общества являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние. Связанные стороны Общества:

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений и роль связанной стороны в отношениях	Форма расчетов
<i>Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо составляющие уставной капитал общества</i>		
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Заемщик по договору займа; Займодавец по договору займа;	Безналичные расчеты
<i>Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>		
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПИК – СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	Связанная сторона оказывает Обществу услуги;	Безналичные расчеты
ООО «ТЕХПРОМСТРОЙ»	Связанная сторона – дочернее Общество, Заемщик по договору займа;	Безналичные расчеты
ООО «ПИК-УК»	Связанная сторона исполняет функции технического заказчика;	Безналичные расчеты
ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Связанная сторона оказывает Обществу услуги;	Безналичные расчеты
<i>Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа общества</i>		
Шестакова Екатерина Александровна	Вознаграждение за исполнение обязанностей Генерального директора Общества;	Безналичные расчеты

В течение отчетного периода Общество проводило существенные операции со связанными сторонами, информация по которым раскрыта в таблице ниже.

Наименование связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Объем операций, тыс. руб. (в т. ч. НДС)
ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	Приобретение услуг по поиску покупателей объектов недвижимости	127 120
	Приобретение права пользования товарным знаком	32 571
	Приобретение услуг по бухгалтерскому обслуживанию	960

ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Предоставление денежных средств по договору процентного займа и начисление дохода по процентам	671 087
	Получение денежных средств по договору займа и расходы по начислению процентов за пользование	304 279
	Приобретение объекта недвижимости и права аренды земельным участком	20 090
	Аренда помещения	1 148
ООО «ПИК-УК»	Приобретение работ/услуг по договору на выполнение функций технического заказчика	2 175 788
ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Приобретение услуг по поиску покупателей объектов недвижимости	51 939
ООО «ТЕХПРОМСТРОЙ»	Стоимость доли в уставном капитале	127 000
	Предоставление денежных средств по договору процентного займа	23 783

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году, либо по причине их несущественности.

Наименование показателя	2021 год		2020 год	
	Шестакова Екатерина Александровна	Шестакова Екатерина Александровна	Травников Евгений Петрович	
Оплата труда	408	174		2 115
Страховые взносы	125	53		362
<b>ВСЕГО</b>	<b>533</b>	<b>227</b>		<b>2 477</b>

Размер вознаграждения генеральному директору определен трудовым контрактом. Сведения о составе и сумме выплат основному управленческому персоналу в отчетном и предшествующем периодах представлены в таблице. Суммы приведены в тысячах рублей. Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Российская Федерация. Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, в отчетном периоде не осуществлялись.

## 12. Информация о прекращаемой деятельности

Наряду с реализацией инвестиционно-девелоперского проекта по строительству Жилого комплекса «Бусиновский парк» Общество получает доход от предоставления в аренду свободных площадей в зданиях, принадлежащих организации на праве собственности. По мере расчистки территории под строительство жилого комплекса, здания и сооружения, подлежащие сносу, выводятся из эксплуатации – их предоставление во временное владение и пользование будет прекращено. Таким образом, продолжится сокращение дохода от предоставления в аренду имущества. Основной вид деятельности – деятельность заказчика-застройщика в рамках реализации инвестиционно-девелоперского проекта Общество не имеет намерений прекращать или сокращать.

## 13. Допущение непрерывности деятельности

По состоянию на 31.12.2021 г. у Общества имеется дефицит чистых активов. Данный факт показывает на наличие неопределенности, которая может вызвать сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность, Общество полагает, что данный факт и всеобъемлющее санкционное давление на Российскую Федерацию, возникшие в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, не повлияют на способность Общества продолжить свою деятельность по следующим причинам:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ может привести к сокращению прибыли в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли негативные последствия могут быть нивелированы;
- Общество не имеет существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа;
- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты, Общество не имеет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- Общество предполагает снижение спроса на недвижимость в 2022-2023 гг., однако считает, что катастрофического спада не будет благодаря объявленным Правительством РФ мерам по поддержке бизнеса и населения, к примеру в сфере ипотечного кредитования.
- введение санкционных ограничений практически не затрагивает экономические показатели Общества (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих).

Общество расценивает риск банкротства, ликвидации или существенного сокращения деятельности, как низкий. Общество рассчитывает получать прибыль в будущих периодах и иметь положительные чистые активы. В своей оценке рисков Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сфере, 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.

#### **14. Государственная помощь, субсидии, финансирование**

Общество не получало государственную помощь или бюджетные ассигнования.

#### **15. Информация об участии в совместной деятельности и доверительном управлении**

Совместная деятельность с другими организациями Обществом не ведется. Договоры доверительного управления имуществом не заключались.

#### **16. Информация о рисках**

##### ***Страновые и региональные риски***

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Московском регионе, поэтому является подверженной:

- резким изменениям внешнеполитической ситуации в мире;
- изменениям в политической системе государства;
- изменениям в экономике страны в целом и в сфере строительства жилья, в частности, которые могут быть вызваны вводимыми санкциями и ответными контрсанкциями, растущей инфляцией, а также появлением новых штаммов вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус) и их возможным распространением;
- изменениям налогового законодательства.

##### ***Риски хозяйственной деятельности***

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

##### ***Риск ликвидности***

В случае ухудшения финансового состояния Общества и его контрагентов вследствие геополитического кризиса в мире, влияния на отдельные сектора экономики Российской Федерации вводимых экономических санкций и ограничений, а также негативных последствий от активизации вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

## 17. Результат чрезвычайных обстоятельств

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

Не представляется возможным оценить влияние, которое в 2021 году оказало распространения вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус) на экономику Общества в стоимостном выражении. Вместе с тем есть разумная уверенность, что ограничения, которые вводились в стране и за ее пределами в связи с пандемией COVID-19 (коронавирус), не оказали существенного влияния на финансовые показатели организации.

## 18. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

- В отчетном периоде Общество не осуществляло операций в неденежной форме;
- В отчетном периоде Обществом не производились расчеты в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;

Генеральный директор  
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"  
Шестакова Екатерина Александровна

14 марта 2022г.



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью *36* лист *06*

Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

Агаркова Ю.А.

