



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 «Ижорская»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного Общества «Специализированный застройщик «Ижорская», 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 «Ижорская» 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.

### **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.



Гапеенко Татьяна Викторовна, \_\_\_\_\_ лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание \_\_\_\_\_ от имени Общества с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг» (ОПНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007662), руководитель аудита (ОПНЗ 22006073294)

«23» марта 2023 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Ижорская»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 01.04.2055 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1057746552115  
Местонахождение: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6

#### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664  
Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7  
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"</b>	по ОКПО	<b>04005951</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7743555005</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

**ОО «Аудит.Оценка.Консалтинг»**

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	12 035	302 909	32 713
3.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	310 237	11 872	21 113
3.3	Финансовые вложения	1170	3 147 000	3 124 000	2 500 000
3.4	Отложенные налоговые активы	1180	155 420	115 873	59 166
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 624 692	3 554 654	2 612 992
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.5	Запасы	1210	11 353 863	4 589 903	866 115
3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 125	4 726	8 725
3.7	Дебиторская задолженность	1230	445 169	222 814	34 467
3.8	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	16 046	23 000	-
3.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 296 951	65 274	51 599
	Прочие оборотные активы	1260	-	150	470
	Итого по разделу II	1200	13 121 153	4 905 867	961 376
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>16 745 845</b>	<b>8 460 522</b>	<b>3 574 368</b>



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	190 831	190 831	190 831
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.11	Резервный капитал	1360	9 542	9 542	9 542
3.12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 558)	(295 450)	(137 209)
	Итого по разделу III	1300	197 815	(95 077)	63 163
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.13	Заемные средства	1410	11 140 555	7 633 933	3 353 851
3.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	122 596	24 153	6 766
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	11 263 151	7 658 085	3 360 617
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.15	Кредиторская задолженность	1520	5 009 123	896 328	149 962
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.16	Оценочные обязательства	1540	275 756	1 185	625
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 284 880	897 514	150 588
	<b>БАЛАНС</b>	1700	16 745 845	8 460 522	3 574 368



Руководитель

(подпись)

Шестакова Екатерина  
Александровна

(расшифровка подписи)

## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
Организация	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>04005951</b>		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	<b>7743555005</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКПОФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Непубличные акционерные общества	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.17	Выручка	2110	1 241 002	45 333
	в том числе:		-	-
3.18	Себестоимость продаж	2120	(807 483)	(256 736)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	433 519	(211 403)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.19	Управленческие расходы	2220	(76 245)	(23 772)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	357 274	(235 175)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.20	Проценты к получению	2320	195 049	177 218
3.20	Проценты к уплате	2330	(185 332)	(130 563)
3.21	Прочие доходы	2340	3 420	10 731
3.21	Прочие расходы	2350	(3 833)	(19 670)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	366 578	(197 459)
3.22	Налог на прибыль	2410	(73 686)	39 314
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(14 789)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(58 897)	39 314
	Прочее	2460	-	(71)
3.22	Чистая прибыль (убыток)	2400	292 892	(158 216)



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	292 892	(158 216)
3.23	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Шестакова Екатерина  
Александровна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.



## Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Публичные акционерные общества / Частная собственность**

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

по ОКПО \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710004		
31	12	2022
04005951		
7743555005		
71.12.2		
12267	16	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

### 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	190 831	-	-	9 542	(137 209)	63 164
<b>За 2021 г.</b>							
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	-	-	-	-	(158 241)	(158 241)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(158 216)	(158 216)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
изменение учетной политики	3228	-	-	-	-	(25)	(25)

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	190 831	-	-	9 542	(295 450)	(95 077)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	292 892	292 892
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	292 892	292 892
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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	190 831	-	-	9 542	(2 558)	197 815



## 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	63 164	(158 216)	-	(95 052)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(25)	-	(25)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	63 164	(158 241)	-	(95 077)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(137 209)	(158 216)	-	(295 425)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(25)	-	(25)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(137 209)	(158 241)	-	(295 450)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	200 373	-	-	200 373
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	200 373	-	-	200 373



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	197 815	(95 077)	63 164



Руководитель

(подпись)

Шестакова Екатерина  
Александровна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

12

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

		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИЖОРСКАЯ"</b>	по ОКПО	<b>04005951</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7743555005</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 634 559	60 111
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 571 607	3 467
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	42 755	44 338
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	20 197	12 306
Платежи - всего	4120	(6 239 867)	(3 341 299)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(531 013)	(405 183)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 164)	(10 813)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 576)	(11 599)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(43 390)	(35 623)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(70 985)	(69 229)
финансирование строительства ИДП	4127	(5 510 848)	(2 782 242)
прочие платежи	4129	(70 891)	(26 610)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 605 308)	(3 281 188)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	35 606	121
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	121
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	33 954	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 652	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(50 000)	(791 020)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(144 020)
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	(50 000)	(520 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

13



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	7 404 527	4 417 992
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 404 527	4 417 992
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	(4 553 148)	(332 230)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(4 553 148)	(332 230)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 851 379	4 085 762
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 231 677	13 675
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	65 274	51 599
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 296 951	65 274
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Шестакова Екатерина  
Александровна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

14



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**АО «Специализированный застройщик «Ижорская»**  
**за 2022год**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Сведения об организации**

**Полное фирменное наименование**

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Ижорская»

**Сокращенное наименование**

АО «Специализированный застройщик «Ижорская» (далее Общество)

**Правовая форма и статус**

Непубличное акционерное общество

Факт реорганизации Общества в отчетном периоде отсутствует.

**Государственная регистрация**

Общество зарегистрировано 01.04.2005г. Основной государственный регистрационный номер 1057746552115

**Регистрация в налоговом органе**

ИНН 7743555005 КПП 774301001

Общество поставлено на учете в ИФНС № 43 по г. Москве 05.12.2018 года

**Местонахождение**

Юридический адрес: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6

Адрес для переписки: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6

**Уставный капитал**

Величина уставного капитала Общества - 190 831 тыс. руб.

Уставный капитал 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.

Выпуск акций зарегистрирован 19.07.2005 за номером 1-01-104550-А.

Реестродержатель - АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т.»

Обществом не осуществлялось публичное размещение ценных бумаг и не регистрировался проспект ценных бумаг.

**Дочерние и зависимые Общества**

Общество владеет 100% доли в уставном капитале ООО «ТЕХПРОМСТРОЙ», ИНН 7743357451.

**Филиалы и представительства**

Общество не имеет филиалов и представительств.

**Обособленные подразделения**

Общество не имеет обособленных подразделений.

**Органы управления**

Органами управления Обществом являются:

- Общее собрание акционеров (высший орган)
- Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор)

Функции Совета директоров Общества осуществляет Общее собрание акционеров.

Председателем Общего собрания акционеров является Генеральный директор Общества.

Создание ревизионной комиссии в Обществе не предусмотрено.

По состоянию на 31.12.2022 года:

- Единственный акционер - ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»
- Генеральный директор - Шестакова Екатерина Александровна, назначена Решением единственного акционера Общества от 08.04.2020 г.

Председатель Комитета по аудиту (отдела внутреннего аудита): должность отсутствует, комитет по аудиту не формировался.

**Прочая информация**

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 14 человек (на 31.12.2021 - 14 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.

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Чрезвычайные факты в деятельности Общества в отчетном периоде отсутствуют.

Общество не имеет товарных знаков.

#### **Аудитор Общества**

Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год в соответствии с правовыми актами РФ (ст. 86 ФЗ «Об акционерных обществах») осуществляет аудиторская организация ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг", ИНН 7714176877 (за 2021 год - ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг", ИНН 7714176877).

#### **Виды деятельности**

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

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, ул. Ижорская вл.6. Застройка осуществляется на земельных участках, принадлежащих Обществу на праве аренды. Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Бусиновский парк». Застройка ведется в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ с привлечением средств участников строительства при условии капитализации их на счетах эскроу – специальных счетах участников долевого строительства в уполномоченном банке. Финансирование инвестиционно-девелоперского проекта осуществляется за счет целевых заемных и кредитных средств, полученных Обществом по кредитному соглашению в уполномоченном банке. Уполномоченным банком выступает Акционерное общество «Газпромбанк».

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта, на строительство которых получено соответствующее разрешение:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод
Многоэтажная жилая застройка с объектами социальной инфраструктуры. Корп. 1.1	77-131000-019068-2020 от 21.08.2020	77-09-010976-2022 от 06.10.2022
Многоэтажная жилая застройка с объектами социальной инфраструктуры. Корп. 1.2	77-131000-019068-2020 от 21.08.2020	77-09-010976-2022 от 06.10.2022
Многоэтажная жилая застройка с объектами социальной инфраструктуры. Корп. 2.1	77-131000-019344-2021 от 19.01.2021	77-09-011192-2022 от 30.12.2022
Многоэтажная жилая застройка с объектами социальной инфраструктуры. Корп. 2.2	77-131000-019344-2021 от 19.01.2021	77-09-011192-2022 от 30.12.2022

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

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 4 от 29.12.2021 года.

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель Общества. Бухгалтерский учет в организации осуществляется аутсорсинговой компанией.

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н. Для отражения фактов хозяйственной жизни Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, а также формы, разработанные самостоятельно Обществом с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа. Формы первичных учетных документов приведены в Приложении №2 к Учетной политике.

Учёт ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3, используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в указанной бухгалтерской программе. Формы регистров бухгалтерского учета приведены в Приложении №3 к Учетной политике.

Сотрудники Общества создают и представляют документы, относящиеся к сфере их деятельности в соответствии с Графиком документооборота (Приложение №4 к Учетной политике). График документооборота



регламентирует движение первичных документов в бухгалтерском учёте (создание или получение от других предприятий, учреждений, принятие к учёту, обработка, передача в архив — документооборот).

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности (Приложение №5 к Учетной политике). Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности. Система внутреннего контроля включает в себя контроль за сохранностью и использованием имущества, законностью и целесообразностью финансово-хозяйственных операций, а также соблюдением достоверности учёта и отчётности.

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

Учетная политика призвана:

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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 существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

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

- переход на ФСБУ 6/2020 отражается без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок, произведенных согласно пункту 49 и 50 ФСБУ 6/2020, одновременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному);
- при переходе на ФСБУ 25/2018 Общество как арендатор признает по каждому договору аренды на конец 2021г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.



Информация по изменению показателей на 31.12.2021г. в связи с изменением учетной политики:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2021 г.		Комментарии произведенных корректировок
	Показатель в отчете за 2021 год	Показатель в отчете за 2022 год	
стр. 1150 «Основные средства»	302 940	302 909	Показатель уменьшен на 31 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания. Переход на ФСБУ 6/2020
Стр.1100 Итого по разделу I	3 554 685	3 554 654	
стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	(295 425)	(295 450)	Прибыль уменьшена на 25 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания. Переход на ФСБУ 6/2020
Стр. 1300 Итого по разделу III	95 052	95 077	
стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	24 159	24 153	Показатель уменьшен на 6 тыс. руб. в связи с формированием временной разницы.
Стр. 1400 Итого по разделу IV	7 658 091	7 685 085	
стр. 1600, 1700 «Баланс»	8 460 553	8 460 522	Показатель уменьшен на 31 тыс. руб. Переход на ФСБУ 6/2020

Изменения в Учетную политику в течение 2022 года не вносились.

#### **Учет Основных средств**

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и 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 том числе 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 (в том числе Затраты на строительство и проектирование; Недвижимость для строительства);
- Прочие запасы.



Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

### **Учет ИДП**

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве. В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов. Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

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

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

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

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на



расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т. д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

#### **Учет Доходов и Расходов**

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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

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 (214-ФЗ, ст.1).

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.



Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы;

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж». В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

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

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

#### **Учет кредитов и займов**

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н. Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяется в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную. В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

21



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

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ. После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

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

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

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и так далее).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

• у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

• уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

• величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

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

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

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

#### **Прочее**

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

### **3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности**

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	право пользования предметом аренды



## 3.1. Основные средства и незавершенные капитальные вложения

Информация о составе и стоимости основных средств приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания	9 942	301 958	30 924
первоначальная стоимость	11 126	307 842	32 140
накопленная амортизация	(1 184)	(5 884)	(1 216)
Сооружения	250	285	409
первоначальная стоимость	1 230	1 230	2 509
накопленная амортизация	(980)	(945)	(2 100)
Машины и оборудование	1 843	667	838
первоначальная стоимость	4 393	2 165	3 969
накопленная амортизация	(2 550)	(1 498)	(3 131)
Прочие	-	-	542
первоначальная стоимость	-	-	560
накопленная амортизация	-	-	(18)
<b>ИТОГО</b>	<b>12 035</b>	<b>302 909</b>	<b>32 713</b>

Информация об арендованных основных средствах, учтенных на забалансовом счете 001, приведена в таблице:

тыс. руб.

Арендодатель	Договор	Наименование объекта	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-055329 от 27.05.2020	Земельный участок	77:09:0002016:4706	333 652
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-055635 от 25.08.2020	Земельный участок	77:09:0002016:5018	315 116
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-055634 от 25.08.2020	Земельный участок	77:09:0002016:5019	312 324
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-055636 от 25.08.2020	Земельный участок	77:09:0002016:5017	373 922
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-038124 от 14.09.2012	Земельный участок	77:09:0002016:14	267 842
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058884 от 18.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6096	112 019
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058886 от 18.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6097	150 293
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058899 от 20.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6098	74 813
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058887 от 18.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6099	31 172
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058900 от 20.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6100	31 634
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058898 от 20.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6101	43 621
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058885 от 18.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6102	16 616
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058901 от 20.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6103	44 174
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058883 от 18.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6104	12 642
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058897 от 20.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6105	128 741
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058902 от 20.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6106	107 566
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058903 от 20.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6107	74 568
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058904 от 20.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6108	78 732
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058879 от 18.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6109	7 861
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058880 от 18.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6110	187 568



Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058882 от 18.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6111	8 964
Департамент городского имущества города Москвы	М-09-058881 от 18.07.2022	Земельный участок	77:09:0002016:6112	537 322

Муниципальная земля взята Обществом в аренду под строительство объектов Жилого комплекса «Бусиновский парк».

### 3.2. Доходные вложения в материальные ценности

Информация о составе и стоимости доходных вложений в материальные ценности приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания и сооружения	310 237	10 304	16 334
<i>первоначальная стоимость</i>	328 342	15 344	31 502
<i>накопленная амортизация</i>	(18 105)	(5 040)	15 168
Машины и оборудование	-	1 568	4 779
<i>первоначальная стоимость</i>	-	2 228	5 919
<i>накопленная амортизация</i>	-	(660)	(1 140)
<b>ИТОГО</b>	<b>310 237</b>	<b>11 872</b>	<b>21 113</b>

### 3.3. Долгосрочные финансовые вложения

Информация о составе и суммах долгосрочных финансовых вложений приведена в таблице:

тыс. руб.

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Паи и акции	127 000	127 000	-
Займы выданные	3 020 000	2 997 000	2 500 000
<b>ИТОГО</b>	<b>3 147 000</b>	<b>3 124 000</b>	<b>2 500 000</b>

Резерв под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям Обществом не создавался.

### 3.4. Отложенные налоговые активы

Информация об отложенных налоговых активах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	301	307	1 128
Оценочные обязательства и резервы	320	237	266
Прочие расходы (проценты по кредитам капитализируемые)	71 251	17 304	187
Убытки прошлых лет	82 556	97 923	57 393
Резервы сомнительных долгов	111	102	191
Плановые расходы ИДП	880	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>155 420</b>	<b>115 873</b>	<b>59 166</b>

### 3.5. Запасы

Суммы материалов, затрат в незавершенном производстве, готовой продукции и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и стоимости запасов приведена в таблице:

тыс. руб.

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	2 494
Расходы будущих периодов	78 185	80 157	69 055
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 097 544	17	17
<i>квартира</i>	993 712	-	-
<i>нежилое помещение</i>	84 221	-	-
<i>кладовые помещения</i>	19 594	-	-
<i>прочее</i>	17	17	17

24



Незавершенное производство, в том числе:	10 178 134	4 509 728	794 549
затраты на проектирование и строительство	6 618 100	3 188 683	375 471
НДС по затратам на проектирование и строительство	529 401	404 038	46 320
авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	3 030 633	917 007	372 758
<b>ИТОГО</b>	<b>11 353 863</b>	<b>4 589 903</b>	<b>866 115</b>

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не формировался в связи с отсутствием необходимости в его формировании.

3.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  
Информация о суммах НДС приведена в таблице:

тыс. руб.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по приобретенным МПЗ	-	2	-
НДС по приобретенным услугам	1 203	4 453	3 996
НДС по приобретенным объектам основных средств	-	272	4 729
НДС по ОИДП	7 922	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>9 125</b>	<b>4 726</b>	<b>8 725</b>

3.7. Дебиторская задолженность

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в таблице:

тыс. руб.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы за услуги)	7 923	2 774	2 503
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, по аренде)	43 088	3 616	4 648
Резерв по сомнительным долгам	(555)	(508)	(956)
Расчеты с прочими дебиторами (проценты по займам выданным, авансы за работы и услуги)	387 767	204 084	15 259
Расчеты по налогам, сборам, страховым взносам	6 946	12 848	13 013
<b>ИТОГО</b>	<b>445 169</b>	<b>222 814</b>	<b>34 467</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. Информация о величине резерва по сомнительным долгам по расчетам с контрагентами представлены в таблице:

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало	(508)	(956)	(514)
Создание резерва	(166)	(424)	(956)
Восстановление резерва	34	-	-
Списание за счет резерва	85	872	514
Остаток на конец	(555)	(508)	(956)

3.8. Краткосрочные финансовые вложения

Информация о составе и суммах краткосрочных финансовых вложений приведена в таблице:

тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы выданные	16 046	23 000	2 500 000
<b>ИТОГО</b>	<b>16 046</b>	<b>23 000</b>	<b>2 500 000</b>

Резерв под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям Обществом не создавался.

3.9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах приведена в следующей таблице:



тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Денежные средства на расчетных счетах	593 951	65 274	51 599
Депозиты сроком до 3 (три) месяцев	703 000	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 296 951</b>	<b>65 274</b>	<b>51 599</b>

## 3.10. Уставный капитал

тыс. руб.

Уставный капитал (строка 1310)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703255661	190 831	190 831	190 831
<b>ИТОГО</b>	<b>190 831</b>	<b>190 831</b>	<b>190 831</b>

По состоянию на 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью, права собственности на внесенные доли и акции зарегистрированы на Общество.

## 3.11. Резервный капитал

тыс. руб.

Резервный капитал (строка 1360)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резервный капитал (5% от Уставного капитала)	9 542	9 542	9 542
<b>ИТОГО</b>	<b>9 542</b>	<b>9 542</b>	<b>9 542</b>

## 3.12. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Прибыль, подлежащая распределению	518 300	225 408	225 432
Убыток, подлежащий покрытию	(520 858)	(520 858)	(362 641)
<b>ИТОГО</b>	<b>(2 558)</b>	<b>(295 450)</b>	<b>(137 209)</b>

## Чистые активы

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Чистые активы	197 815	(95 077)	63 164

## 3.13. Долгосрочные заемные средства

Информация о полученных Обществом долгосрочных заемных средствах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	10 185 349	6 923 899	3 120 873
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	590 264	184 056	11 278
Долгосрочные займы	274 706	495 095	212 359
Проценты по долгосрочным займам	90 235	30 883	9 341
<b>ИТОГО</b>	<b>11 140 555</b>	<b>7 633 933</b>	<b>3 353 851</b>

Кредитные средства предоставлены Обществу Банком ГПБ (АО) по кредитному соглашению № 238/20-Р от 15.10.2020г. для финансирования затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта «Бусиновский парк» по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, ул. Ижорская, вл.6, а также для целей рефинансирования долга по ранее полученным займам. Срок кредитного соглашения - 01.04.2027 года, процентная ставка – расчетная, средневзвешенная.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению 238/20-Р от 15.10.2020г. с Банком ГПБ (АО) используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на счета эскроу в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенных в эксплуатацию Объектах строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Обязательства Общества по банковскому кредиту обеспечены:

- поручительством и залогом третьих лиц;
- залогом земельных участков, принятых в аренду от государства;
- залогом прав по договору банковского (залогового) счета.

Информация о суммах залога раскрыта в разделе 4 Пояснений.



## 3.14. Отложенные налоговые обязательства

Информация об отложенных налоговых обязательствах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	91	99	1 512
Доходные вложения в материальные ценности	399	399	-
Прочие расходы (проценты по кредитам капитализируемые)	122 106	23 655	2 952
Расходы будущих периодов	-	-	2 302
<b>ИТОГО</b>	<b>122 596</b>	<b>24 153</b>	<b>6 766</b>

## 3.15. Кредиторская задолженность

Информация о структуре и движении кредиторской задолженности приведена в таблице:

тыс. руб.

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (за работы, услуги)	129 899	19 066	67 936
Расчеты с покупателями (по аренде, по продаже объектов недвижимости)	90 805	899	5 160
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами (по аренде земли под строительство ИДП)	2 957 886	873 638	75 687
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве (задолженность на период с даты открытия счетов-эскроу до момента передачи объектов по ДДУ)	1 807 609	-	-
Расчеты по налогам и сборам	22 673	2 260	1 179
Расчеты с персоналом	251	465	-
<b>ИТОГО</b>	<b>5 009 123</b>	<b>896 328</b>	<b>149 962</b>

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

## 3.16. Оценочные обязательства

тыс. руб.

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	1 600	1 185	625
Резерв ИДП	4 402	-	-
Резерв на гарантийный ремонт	269 755	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>275 756</b>	<b>1 185</b>	<b>625</b>

## 3.17. Выручка

Информация о структуре и движении выручки Общества приведена в таблице:

тыс. руб.

Выручка (строка 2110)	За 2022	Структура, %	За 2021	Структура, %
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	1 101 440	89.0	-	-
Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	7 547	0.5	-	-
Реализация по ДКП - Квартиры	85 173	7.0	-	-
Выручка - Предоставление имущества во временное владение и пользование	46 843	3.5	45 333	100.0
<b>ИТОГО</b>	<b>1 241 002</b>	<b>100.0</b>	<b>45 333</b>	<b>100.0</b>

## 3.18. Себестоимость продаж

Информация о себестоимости Общества приведена в таблице:

тыс. руб.

Себестоимость продаж (строка 2120)	За 2022	Структура, %	За 2021	Структура, %
Себестоимость продаж по ДКП - Квартиры	(35 868)	4.5	-	0.0
Прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(727 745)	90.0	-	0.0
Себестоимость продаж - Предоставление имущества во временное владение и пользование	(43 870)	5.5	(42 681)	100.0
<b>ИТОГО</b>	<b>(807 483)</b>	<b>100.0</b>	<b>(42 681)</b>	<b>100.0</b>

27



## 3.19. Управленческие расходы

Информация об управленческих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Управленческие расходы (строка 2220)	3а 2022	3а 2021
Амортизация	(18)	(25)
Арендная плата	(15 663)	(13 581)
Бухгалтерские, аудиторские и прочие финансовые услуги	(1 691)	(1 030)
Налог на имущество	(58 671)	-
Прочее	(201)	(9 136)
<b>ИТОГО</b>	<b>(76 245)</b>	<b>(23 772)</b>

## 3.20. Проценты к получению и уплате

Информация о суммах процентов к получению и уплате приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Показатель	3а 2022	3а 2021
<b>Проценты к получению (строка 2320)</b>	<b>195 049</b>	<b>177 218</b>
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	10 029	2 257
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	185 020	174 961
<b>Проценты к уплате (строка 2330)</b>	<b>(185 332)</b>	<b>(130 563)</b>
Проценты за рассрочку платежа	(48 858)	(43 373)
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам и договорам займа	(136 474)	(87 189)

## 3.21. Прочие доходы и расходы

Информация о структуре и суммах прочих доходов и расходов приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Показатель	3а 2022	3а 2021
<b>Прочие доходы (строка 2340)</b>	<b>3 420</b>	<b>10 731</b>
Доходы от реализации имущества	-	6 068
Доходы от оприходования материальных ценностей при демонтаже основных средств или по результатам инвентаризации	-	3 696
Восстановление резервов	34	791
Списание кредиторской задолженности	1 392	13
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	1 994	-
Прочие	-	163
<b>Прочие расходы (строка 2350)</b>	<b>(3 833)</b>	<b>(19 670)</b>
Расходы по реализации имущества	-	(6 061)
Расходы от списания имущества	-	(7 764)
Расходы на услуги банков	(619)	(734)
Отчисления в резерв по сомнительным долгам	(166)	(424)
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности и нереальной для взыскания задолженности	(938)	(1 319)
Штрафы, пени, неустойки	(1 868)	(2 495)
Прочие расходы	(242)	(873)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат

тыс. руб.

Элементы затрат	3а 2022	3а 2021
Материальные затраты	(142)	(199)
Себестоимость проданных товаров	(763 613)	-
Расходы на оплату труда	(8 714)	(9 807)
Отчисления на социальные нужды	(2 648)	(2 972)
Амортизация	(9 835)	(6 768)
Прочие расходы	(98 776)	(46 707)
<b>ИТОГО</b> затраты по обычным видам деятельности	<b>(883 728)</b>	<b>(66 453)</b>

28



## 3.22. Налог на прибыль

Информация о налоге на прибыль Общества приведена в таблице:

тыс. руб.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц, по ставке 20%		Вид
	изменение разниц	ОНА / ОНО	
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300)</b>	<b>366 578</b>		
Оценочные обязательства и резервы	415	83	признание ОНА
Резервы сомнительных долгов	47	9	признание ОНА
Проценты по целевым кредитам и займам	269 735	53 947	признание ОНА
Плановые расходы ИДП	4 402	880	признание ОНА
Основные средства	(27)	(5)	погашение ОНА
Расходы будущих периодов	(76 838)	(15 368)	погашение ОНА
Проценты по целевым кредитам и займам	(492 257)	(98 451)	признание ОНО
Основные средства	41	8	погашение ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>		<b>(14 789)</b>	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>(58 897)</b>	
<b>Чистая прибыль (стр. 2400)</b>	<b>292 892</b>		

## 3.23. 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 Общества не выкупались (не приобретались).

Показатель	За 2022	За 2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. руб.	292 892	(158 216)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	1 908 310	-
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. руб.	0.15	-

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.

## 4. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

**Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации**

По состоянию на 31 декабря 2022 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом: единоличный исполнительный орган Общества - генеральный директор Шестакова Екатерина Александровна. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых в 2022 г. организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат, приведена в таблице:

Виды выплат	Сумма, тыс. руб.
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)	626
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: - вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения	не начислялись и не выплачивались

**Сведения об операциях со связанными сторонами**

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на



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».

**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

Сведения об операциях со связанными сторонами приведены в таблице:

тыс. руб.

Контрагент. Вид расчетов	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия расчетов / сроки
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
<b>Участники, акционеры / доля участия (владения), степень контроля</b>					
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО (доля – 100%)	1 539 317	1 236 815	3 383 374	442 358	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам				20 090	безналичные / краткосрочная
полученные займы	1 152 354	991 316		364 941	безналичные / долгосрочная
предоставленные займы	232 950	35 606	3 383 374		безналичные / долгосрочная
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	154 014	209 892		55 879	безналичные / краткосрочная
с поставщиками по операционной аренде				1 448	безналичные / краткосрочная
<b>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>					
ПИК СЗ ПАО	173 753	196 785		27 337	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	141 444	162 572		21 129	безналичные / краткосрочная
с поставщиками прочие	32 310	34 212		6 208	безналичные / краткосрочная
<b>Контролируемые, зависимые организации</b>					
ТЕХПРОМСТРОЙ ООО	2 070		25 943		
предоставленные займы	2 070		25 943		безналичные / долгосрочная
<b>Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>					
ЗемАктив ООО	10 200	7 200		2 400	
с поставщиками прочие	10 200	7 200		2 400	безналичные / краткосрочная
МСК ЭНЕРГО АО	126 815	184 323	12 732	17 711	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	126 815	184 323	12 732	17 711	безналичные / краткосрочная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	9 724	9 724	101 973		
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	9 724	9 724	101 973		безналичные / краткосрочная
ПИК-УК ООО	9 785 203	7 617 684	2 560 283	23 711	
по вознаграждению за услуги	90 963	106 391		23 711	безналичные / краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	9 689 576	7 511 293	2 554 755		безналичные / краткосрочная
с покупателями по аренде	3 456		4 320		безналичные / краткосрочная
с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (поставщик)	1 208		1 208		безналичные / краткосрочная
Регионстройкомплекс - XXI век ООО	34 641		34 641		
с покупателями и заказчиками за квартиры	34 641		34 641		безналичные / краткосрочная
СЗ КВАРТА ООО	115 956	108 528			
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	115 956	108 528			безналичные
СПЕЦГРАД ООО	2 711	4 345			
с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	2 711	4 345			безналичные
ЯРКИЙ МИР АО	8 786	8 786			
по претензиям, выставленным контрагентам	8 786	8 786			безналичные

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.



### **Планы будущей деятельности**

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Общество продолжит строительство жилого комплекса «Бусиновский парк» по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, ул. Ижорская, вл.6.

### **Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства**

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

Наименование	Лицо, выдавшее обеспечение	Лицо, получившее обеспечение	Сумма, тыс. руб.
Обеспечение Общества по собственным кредитным обязательствам			1 583 979
залог прав по договору банковского (залогового) счета	АО «СЗ «Ижорская»	АО «Газпромбанк»	2 302
залог (ипотека) прав аренды земли	АО «СЗ «Ижорская»	АО «Газпромбанк»	1 581 677
Обеспечения третьих лиц по кредитным обязательствам Общества			21 590 831
залог 100% акций АО «СЗ "Ижорская"»	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	АО «Газпромбанк»	190 831
поручительство	ООО «ПИК-Корпорация»	АО «Газпромбанк»	21 400 000

### **Судебные разбирательства Общества**

По окончании отчетного периода АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИЖОРСКАЯ» привлечено, как третье лицо к судебному разбирательству по рассмотрению в арбитражном суде дела № А40-20801/23-139-173 от 06.02.2023г. Предметом судебного разбирательства является поданное заявление истца, которым выступает ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ, о признании незаконным уведомления от 11.11.2022 № КУВД-001/2022-32625028/3 об отказе в государственной регистрации расторжения договора аренды от 13.10.1998 № М-09-012751 земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002016:16, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, вл. 6. В качестве ответчика выступает Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Судебное заседание назначено на 15.03.2023 года.

Иных судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2022 году и дату подготовки отчетности – нет. Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

### **Информация по сегментам**

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено. Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

### **Контролируемые сделки**

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

### **Операции в иностранной валюте**

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

### **Неденежные операции**

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

### **Государственная помощь**

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

### **Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с Приказом № 22/12/19 от 19.12.2022 г.

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

### **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.



### **События после отчетной даты**

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

### **Информация о прекращаемой деятельности**

Общество в 2022 году не прекращало осуществляемые виды деятельности.

### **Допущение непрерывности деятельности**

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

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

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 не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. 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 2023-24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 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. Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

### **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 прочее, 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 формируются 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.



### **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%.

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

### **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.

### **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  
Шестакова Екатерина Александровна

20.03.2023г.





Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 33 лист а  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.