



ООО

**«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»**

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

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику  
ООО «Специализированный застройщик  
«Озёрная 44»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Озёрная 44» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Озёрная 44» по состоянию на «31» декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

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

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

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

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

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

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

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



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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "L" or similar, written over a horizontal line.

Котова Ирина Олеговна, ОРНЗ 21206005953  
Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«29» марта 2022 г.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: ООО «Специализированный застройщик «Озёрная 44»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22.07.2020г. и присвоен государственный регистрационный номер 1207700249965  
Местонахождение: 119361, г. Москва, вн. территориальный городской муниципальный округ Очаково-Матвеевское, улица Марии Поливановой, дом 9, этаж/часть каб цок/4)

#### **Сведения об аудиторе**

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

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2021
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"</b>	по ОКПО	44913486	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9729298039	
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	<b>119361, РОССИЯ, Г. МОСКВА, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ОЧАКОВО-МАТВЕЕВСКОЕ ВН.ТЕР.Г., МАРИИ ПОЛИВАНОВОЙ УЛ., Д. 9, ЭТАЖ/ЧАСТЬ КАБ ЦОК/4</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "АУДИТ. ОЦЕНКА. КОНСАЛТИНГ"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.3.	Основные средства	1150	469 871	966 724	28 845
3.4.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	46 291	-	1 285 249
3.5.	Финансовые вложения	1170	18 695 289	336 840	-
	Отложенные налоговые активы	1180	272 978	119 685	33 608
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	19 484 429	1 423 249	1 347 703
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.6.	Запасы	1210	11 113 733	2 497 606	231 639
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	338 040	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12102	10 570 759	2 497 606	231 639
	Недвижимость для строительства	12103	204 934	-	-
3.7.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	87 818	2 385	282 898
3.8.	Дебиторская задолженность	1230	249 532	20 423	21 175
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	360	949	4
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	2 770	2 334	5 130

	Расчеты по налогам и сборам	12303	1 588	2	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	1	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	244 814	17 137	16 041
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	29 409	244 518	76 456
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	29 409	244 518	76 456
	Прочие оборотные активы	1260	8 617	10	-
	Итого по разделу II	1200	11 489 110	2 764 942	612 169
	<b>БАЛАНС</b>	1600	30 973 539	4 188 190	1 959 871

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.9.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	4 900 035	35	35
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.9.	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	7 312 815	110 000	-
	в том числе:				
	Прочие источники	13502	7 312 815	110 000	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.9.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(188 588)	(426 415)	(134 397)
	Итого по разделу III	1300	12 024 261	(316 380)	(134 362)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.10	Заемные средства	1410	15 512 656	2 059 035	1 974 062
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	14 415 999	-	-
	Долгосрочные займы	14102	704 477	2 059 035	1 951 335
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	386 293	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	5 887	-	22 726
	Отложенные налоговые обязательства	1420	131 421	13 348	9
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	131 421	13 342	9
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	15 644 077	2 072 382	1 974 071
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.10	Заемные средства	1510	1 898 424	2 281 549	24 262
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	1 394 079	2 003 463	24 238
	Проценты по краткосрочным займам	15104	504 345	66 733	24
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	211 353	-
3.11	Кредиторская задолженность	1520	1 406 718	150 624	95 898
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	150 174	93 151	86 101
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	2 207	207	2 037
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 826	12 688	7 613
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	18	8	11
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	1	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 252 493	44 568	135
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1540	58	15	2
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	58	15	2
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 305 200	2 432 187	120 162
	<b>БАЛАНС</b>	1700	30 973 539	4 188 190	1 959 871

Руководитель

(подпись)

Мазунин Андрей  
Феликсович

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.



## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

				<b>Коды</b>
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021	<b>0710002</b>
Форма по ОКУД	<b>0710002</b>			
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021	<b>44913486</b>
Организация	<b>44913486</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>9729298039</b>			
Вид экономической деятельности	<b>71.12.2</b>			
Организационно-правовая форма / форма собственности	12300	16		<b>71.12.2</b>
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	<b>12300 16</b>			
Единица измерения: в тыс. рублей	<b>384</b>			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
4.1.	Выручка	2110	4 541	9 996
4.2.	Себестоимость продаж	2120	(21 452)	(82 196)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(16 911)	(72 200)
4.3.	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4.	Управленческие расходы	2220	(2 851)	(19 223)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(19 762)	(91 423)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5.	Проценты к получению	2320	191 313	1 728
4.5.	Проценты к уплате	2330	(134 793)	(188 626)
4.6.	Прочие доходы	2340	187 371	851
4.6.	Прочие расходы	2350	(21 521)	(87 286)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	202 608	(364 756)
4.7.	Налог на прибыль	2410	35 219	72 738
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	35 219	72 738
	Прочее	2460	-	-
4.7.	Чистая прибыль (убыток)	2400	237 327	(292 018)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	237 827	(292 018)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Мазунин Андрей  
Феликсович

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
6710004		
31	12	2021
44913486		
9729298039		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	35	-	-	-	(134 397)	(134 362)
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(292 019)	(292 019)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(292 019)	(292 019)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	110 000	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	35	-	110 000	-	(426 415)	(316 380)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	4 900 000	-	-	-	237 826	5 137 826
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	237 826	237 826
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	-	-	-	-	-	-
вклад в уставный капитал	3317	4 900 000	-	-	-	-	4 900 000
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	7 202 815	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	4 900 035	-	7 312 815	-	(188 588)	12 024 262

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	12 024 261	(316 380)	(134 362)



Руководитель

(подпись)

**Мазунин Андрей  
Феликсович**

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОЗЁРНАЯ 44"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2021
44913486		
9729298039		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	22 671	10 630
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 334	10 630
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	1 024	-
прочие поступления	4119	16 313	-
Платежи - всего	4120	(6 263 809)	(2 041 194)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(714 474)	(621 009)
в связи с оплатой труда работников	4122	(506)	(457)
процентов по долговым обязательствам	4123	(106 727)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(4 041)	-
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(230 666)	(106 594)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4127	(5 171 752)	(1 286 978)
прочие платежи	4129	(35 643)	(26 156)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 241 138)	(2 030 564)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	8 857 719	1 700
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	425	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	8 857 197	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	94	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3	1 700
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(10 585 318)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(190 892)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(10 394 426)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 727 599)	1 700

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	29 621 576	2 196 925
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	22 418 761	2 086 925
денежных вкладов собственников (участников)	4312	7 202 815	110 000
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(21 867 947)	-
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	(14 716 704)	-
вклад в имущество	4324	(7 151 243)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 753 629	2 196 925
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(215 108)	168 061
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	244 517	76 456
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	29 409	244 517
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Мазунин Андрей  
Феликсович

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОЗЁРНАЯ 44» за 2021 год.**

**1. Общие сведения об организации.**

Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Полное фирменное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44».

Адрес (место нахождения) Общества:

до 26.02.2021 – 19361, г. Москва, ул. Озерная, дом 44, строение 2, эт. 2, ком. 27

с 26.02.2021г.: 119361, г. Москва, муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Марии Поливановой, дом 9, этаж/часть каб цок/4.

Общество создано путем реорганизации в форме преобразования АО «Новая интеграция» 22.07.2020 г., ОГРН 1207700249965

Учредителем организации является юридическое лицо - Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (ОГРН 5167746463726, ИНН 7703421301, местонахождение – 123242. г. Москва, ул. Баррикадная, 19, стр.1).

Сведения об учете в налоговом органе в отчетном периоде:

Дата постановки на учет	Наименование налогового органа
22.07.2020	ИФНС № 29 по г. Москве

Основной вид экономической деятельности Общества по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Органами управления Обществом являются:

- Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

Генеральным директором Общества является Мазунин Андрей Феликсович на основании Решения акционера Общества от 05.09.2019г. № б/н. Трудовой договор и Приказ о назначении от 07.12.2019г. №б/н., а также на основании Решения единственного участника АО «Новая интеграция» от 20.03.2020г, приказ от 22.07.2021 г. сроком на 3 года.

Общество действует на основании новой редакции Устава, утвержденного Решением единственного участника от 29.03.2021г., что зарегистрировано в ЕГРЮЛ 14.04.2021г. рег.№ записи 2217702979217.

На 01.01.2021 Уставный капитал Общества составлял 35 000 (тридцать пять тысяч) Уставный капитал Общества оплачен полностью.

14.04.2021 года в ЕГРЮЛ внесена запись за номером 2217702979217 об увеличении уставного капитала путем внесения дополнительного неденежного вклада единственным участником согласно Решения от 29.03.2021 г. на сумму 3 300 000 тыс. руб. на основании отчета об оценке рыночной стоимости этих акций. Вклад внесен обыкновенными именными бездокументарными акциями Акционерного общества «Экстра ком» (ОГРН 1197746125774)

в количестве 35 000 штук номинальной стоимостью 1 руб. каждая, о чем совершена запись в депозитарии АО ВТБ Регистратор 06.04.2021г.

15.07.2021 года в ЕГРЮЛ внесена запись за номером 2217706291119 об увеличении уставного капитала путем внесения дополнительного неденежного вклада единственным участником согласно Решения от 30.06.2021 г. на сумму 1 600 000 тыс. руб. на основании отчета об оценке рыночной стоимости этих акций. Вклад внесен обыкновенными именными бездокументарными акциями Акционерного общества «Озерная» (ОГРН 1207700313908) в количестве 85 000 штук номинальной стоимостью 500 руб. каждая, о чем совершена запись в депозитарии АО ВТБ Регистратор 06.07.2021г.

Структура уставного капитала на конец отчетного периода приведена в таблице:

Наименование акционера	Доля владения	Стоимость доли, руб.	Основание владения
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	100%	4 900 035	Договор купли-продажи от 21.11.2020

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Общества есть дочерние общества:

- Агротранс ООО, доля в уставном капитале 99,99%;
- ЭКСТРА КОМ АО, 100 % владения акциями.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения - отсутствуют.

Списочная численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. составляет 1 человек.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание ПАО «ПИК СЗ» № Д968862/20 от 23.07.2020 г.

Общество осуществляет деятельность застройщика (ОКВЭД 71.12.2) и реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса «Мичуринский парк» по адресу: Москва, ул. Озёрная, вл. 42-44, на основании разрешения на строительство №77-176000-019317-2020 от 29.12.2020 г., в рамках выполнения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов в соответствии с Федеральным Законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку на площади территории строительства — 72,41 га, на следующих участках:

- по адресу: г. Москва, ул. Озерная: земельных участках с кад.№77:07:0014002:2317, кад.№77:07:0014002:2307, кад.№77:07:0014002:2306, кад.№77:07:0014002:2305, кад.№77:07:0014002:2311, кад.№77:07:0014002:2312, кад.№77:07:0014002:2313, кад.№77:07:0014002:2314, кад.№77:07:0014002:2315, кад.№77:07:0014002:2316, кад.№77:07:0014002:2318;
- по адресу: г. Москва, ул. Озерная, вл.46, корп.2, стр.18: земельном участке с кад. № 77:07:0014002:51;
- по адресу: г. Москва, промзона Очаково, по пр.пр.1980, вл.2, корп.1: земельном участке с кад. № 77:07:0014002:27;
- по адресу: г. Москва, Проектируемый проезд, №1980, вл.2, корп.2: земельном участке с кад. № 77:07:0014002:20;
- по адресу: г. Москва, ул. Озерная, вл.42 земельном участке с кад. № ЗУ 77:07:0014002:2304
- по адресу: г. Москва, ул. Озерная

земельных участках с кад. № 77:07:0014002:37,  
- по адресу: г. Москва, проезд Проектируемый №1980, вл.4  
кад. № 77:07:0014002:3,  
-по адресу: г. Москва, ул. Озерная, вл46  
кад. № 77:07:0014002:12  
по адресу: г. Москва, р-н Южное Тушино, ул. Новопоселковая, вл.6  
кад. № 77:08:0005003:6 и земельного участка с кад. № 77:08:0005003:30

Общество осуществляет деятельность Застройщика и реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса «Мичуринский парк» с привлечением организации-технического заказчика – Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ», которое на основании Договора на выполнение функций Технического заказчика № №1-ОЗ от 01.11.2020 г. по заданию и за счет средств ООО «Специализированный застройщик «Озёрная 44» осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства.

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

Общество (застройщик) осуществляет жилищное строительство жилого комплекса за счет целевых кредитных средств, полученных им в уполномоченном банке по кредитному соглашению, с уплатой установленных данным кредитным соглашением процентов: Кредитное соглашение от 02.08.2021г. № 5348 об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях с ПАО «ВТБ».

На расчетный счет Общества денежные средства не поступают. В учете Общества данные суммы отражены на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу».

Общество не относится к субъектам малого предпринимательства, так как не подпадает под критерии статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Общество подлежит обязательному аудиту, так как подпадает под критерии, установленные статьей 5 Закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 год осуществляет аудиторская фирма Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг", ИНН 7714176877.

## **2. Информация об Учетной политике**

В 2021 году действовали Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету, утвержденные Приказом № 3-1 от 30.12.2021 г.

Учетная политика разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым кодексом РФ, а также корпоративными стандартами ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК», в состав которого Общество входит с 22.07.2020 г.

### **2.2. Рабочий план счетов.**

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н.

Рабочий план счетов Общества содержит систематизированный перечень синтетических и аналитических счетов, необходимых для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности.

В случае необходимости введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в Рабочем плане счетов, данные аналитические счета вводятся по мере необходимости без внесения изменений в настоящую Политику.

### **2.3. Формы первичных учетных документов.**

Каждый факт хозяйственной жизни Общества подлежит оформлению первичным учетным документом.

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

- наименование документа;
- дата составления документа;
- наименование экономического субъекта, составившего документ;
- содержание факта хозяйственной жизни;
- величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;
- наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за правильность оформления совершившегося события;
- подписи лиц, предусмотренных предыдущим пунктом, с указанием их фамилий и инициалов, либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Первичный учетный документ составляется при совершении факта хозяйственной жизни, а если это не представляется возможным – непосредственно после его окончания.

Для отражения фактов хозяйственной жизни Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные Госкомстатом России, а также формы, разработанные самостоятельно Организацией с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа.

Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя Общества.

### **2.4. Формы регистров бухгалтерского учета.**

Данные, содержащиеся в первичных учетных документах, своевременно регистрируются и накапливаются в регистрах бухгалтерского учета.

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

- наименование регистра;
- наименование экономического субъекта, составившего регистр;
- дата начала и окончания ведения регистра и (или) период, за который составлен регистр;
- хронологическая и (или) систематическая группировка объектов бухгалтерского учета;
- величина денежного измерения объектов бухгалтерского учета с указанием единицы измерения;
- наименование должностей лиц, ответственных за ведение регистра;
- подписи лиц, ответственных за ведение регистра, с указанием их фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

### **2.5. Организация документооборота.**

В целях обеспечения необходимого качества ведения бухгалтерского учета Общество ведет документооборот в соответствии с графиком, утвержденным руководителем.

Работники Общества создают и представляют документы, относящиеся к сфере их деятельности в соответствии с графиком документооборота.

## **2.6. Система внутреннего контроля.**

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 (финансовой) отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

## **2.7. Бухгалтерская отчетность.**

### 2.7.1. Общие положения

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

- Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"
- Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24, ФСБУ 5/2019),
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99(утв. Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н);
- Приказ МФ РФ от 02.07.2010 г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности»;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н).
- иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации;
- учредительными документами и Учетной политикой Общества для целей бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Компании составлена за период с 1 января по 31 декабря 2021 года. Показатели бухгалтерской отчетности представлены в национальной валюте Российской Федерации, единица измерения установлена в тысячах рублей. Общество применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения - ТУС (Типовая Учетная Система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.2.

### 2.7.2. Денежные эквиваленты

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозиты до востребования и со сроком погашения до 3-х месяцев;
- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.
- высоколиквидные финансовые вложения, в том числе договоры займа, заключенные на срок до 3-х месяцев.

В бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в группе статей «Денежные средства и денежные эквиваленты».

### 2.7.3. Инвентаризация имущества и обязательств

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.

#### **2.7.4. Порядок определения существенности ошибки**

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или показатель является существенным для определенного пользователя. Рекомендуемым уровнем существенности является 5%. В данном случае показатель раскрывается в бухгалтерской отчетности предприятия обособленно.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/2010, утвержденному Приказом Минфина РФ от 28.06.2010г № 63н.

Существенность является предметом профессионального суждения, поскольку зависит от размера и характера искажений. Уровень существенности ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей).

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период больше уровня существенности.

Установить уровень существенности для ошибок, повлиявших на искажение данных в Отчете о финансовых результатах, более 5 процентов от наибольшего из следующих показателей Отчета о финансовых результатах: «Выручка», «Прочие доходы», «Прочие расходы».

Установить уровень существенности для ошибок, повлиявших на искажение данных в Бухгалтерском балансе, более 2 процентов от валюты баланса.

#### **2.7.5. Учет основных средств**

##### **Общие положения.**

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

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Переоценка объектов основных средств Общества не производится.

##### **Учет амортизации основных средств.**

Срок полезного использования объектов основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, при их принятии к бухгалтерскому учету с учетом следующих факторов:

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

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования.

#### **2.7.6. Учет нематериальных активов.**

##### **Общие положения.**

Учет нематериальных активов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденному Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г № 153н (далее ПБУ 14/2007).

##### **Оценка нематериальных активов.**

Нематериальные активы принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Переоценка нематериальных активов Общества не производится.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации нематериальных активов производится линейным способом. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

#### **2.7.7. Учет запасов.**

##### **Общие положения.**

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 (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Бухгалтерский учет запасов производится по фактической себестоимости.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса. Если номенклатурный номер включает составляющие, например, забор (секции, панели, плиты, блоки, опоры, столбы, ворота и пр.), то к учету Запас принимается в качестве единого объекта.

Если по виду Запаса возникает обязательство по демонтажу, утилизации и восстановлению окружающей среды, то в фактическую стоимость такого Запаса включается в том числе оценочное обязательство. К таким Запасам относятся временные ограждения, заборы, автомобильные шины (требуется утилизация) и т.п.

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

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

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

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



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

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

#### **2.7.8. Учет финансовых вложений.**

##### **Основные положения.**

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо единовременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

К финансовым вложениям Общества относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях, сроком по договору свыше 3-х месяцев;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования и пр.;
- вклады организации-товарища по договору простого товарищества;
- прочие виды вложений Общества, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ\_19/02.

Не учитываются в составе финансовых вложений и не отражаются по балансовому счету 58 «Финансовые вложения» инвестиции в следующие финансовые активы:

- векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения Общества в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые Обществом за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;

- драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

### **2.7.9. Учет расходов по заемным средствам.**

#### **Общие положения.**

Учет кредитов и займов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденному Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г № 107н (далее - ПБУ 15/2008).

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

#### **Порядок учета расходов по заемным средствам.**

Проценты за пользование заемными средствами признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. В случае если, согласно условиям заключенного договора, заемные средства были предоставлены займодавцем для целевого использования на приобретение (создание) инвестиционного актива, то возникшие расходы включаются в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий, указанных в п.9 ПБУ 15/2008:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем зачисления инвестиционного актива в состав основных средств, либо нематериальных активов.

В случае если заемные средства были привлечены на общие цели, то независимо от цели, на которые фактически были использованы заемные средства, расходы по таким заемным средствам отражаются в составе прочих расходов того отчетного периода в котором они были понесены.

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

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 365 дней.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора, превышает 365 дней.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 365 дней долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную.

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

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, % прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца следующего за месяцем получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. Проценты распределяются по всем ОН данного Объекта ИДП пропорционально площади Объектов ОН проданных по ДДУ и переносятся на счет 36.66.2 «Проценты по целевым кредитам по ОН». На дату передачи ОН Участнику Долевого строительства сумма процентов по определенному ОН списывается на расходы.

#### **2.7.10. Порядок учета поступления и использования инвестируемых средств.**

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в ИДП ведется на счете 76 субсчет «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 60 субсчет «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП. Суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов ИДП, отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса в составе строки «Прочие оборотные активы».

#### **Расходы по инвестиционной деятельности.**

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

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 субсчет «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 субсчет «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

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

Общество определяет дату расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, в следующем порядке:

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК). В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Обществом с учетом выполнения следующих критериев:
- у Общества имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Общества;
- наступили события, согласно которым в учете Общества должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости, и данная выручка является существенной;
- по объектам строительства, где Общество является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Общество не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производится на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт). В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.
- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии обмеров кадастрового инженера, кадастрового паспорта;
- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

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

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

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

К прямым расходам на возведение объектов ИДП, домов и создание объектов недвижимости относятся:

- расходы на ввод в эксплуатацию;
- расходы на эксплуатацию до заселения;
- прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на оборудование подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовой ограждение, укрепление грунтов;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение заказчика по ПИР;
- затраты на вознаграждение заказчика по СМР;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- затраты на экспертизу;
- затраты на благоустройство;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на вынос осей;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- прочие затраты на строительство.

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

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» или на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП

возводится один объект ИДП, то все расходы на реализацию ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Расходы, которые относятся ко всей застройке и подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами, учитываются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП - Площадка (далее «общеплощадочные расходы») не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

Расходы, которые относятся к микрорайону, очереди, дому и подлежат распределению между возводимыми на них объектами, учитываются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП – микрорайон, очередь, дом (далее «микрорайонные расходы», «очередные расходы», «общедомовые расходы») соответственно, не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

Также на отдельных объектах ИДП учитываются расходы 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).

Расходы на возведение инженерных объектов, подлежащих передачи Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

Принятые Обществом у Заказчика работы отражаются на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке, микрорайоне, очереди, доме объектами (объект ИДП – площадка, микрорайон, очередь, дом). Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.5. учетной политики по бухгалтерскому учету.

Расходы, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36 субсчет «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;

- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных. сетей, вознаграждение генподрядчика);
- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);
- расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
- расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08 субсчет «Приобретение земельных участков».

После регистрации права собственности стоимость земельного участка на дату свидетельства списывается на счет 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом, а также учитывается на забалансовом счете до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог, начисленный со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство, относится на счет 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи».

### **2.7.11. Формирования стоимости объектов ИДП**

#### **Расчет стоимости объектов ИДП**

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.

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 по результатам обмеров БТИ, 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.

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

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

Далее накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, гаражи, кладовки, мотоместа, апартаменты.

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

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 расходы 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» - предназначенные для продажи;



- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости.

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передаче при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

### **Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости**

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости:

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.2 «НДС себестоимости ДДУ» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП», относятся также на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП», по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости и НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости.

### **Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства**

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости 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 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 76 субсчет «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам», 76 субсчет «Расчеты с дольщиками».

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01 субсчет «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01 субсчет «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02 субсчет «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02 субсчет «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

### **НДС с расходов по инвестиционной деятельности**

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

Сумма НДС, накопленного на счете 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС» по аналитике объект ИДП – корпус, подлежит распределению по видам недвижимости аналогично порядку распределения расходов на объекты ИДП по видам недвижимости.

По итогам распределения НДС по видам недвижимости, сумма налога списывается со счета 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС» на соответствующие субсчета 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям» и 19 субсчет «НДС по мотоместам», 19 субсчет «НДС по апартаментам».

НДС с суммы расходов, напрямую относимых на объекты ИДП и учитываемым на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», при поступлении расходов относится на субсчета 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям», 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям» и 19 субсчет «НДС по мотоместам», 19 субсчет «НДС по апартаментам» и не подлежит дальнейшему распределению по видам объектов недвижимости.

Распределение НДС по объектам недвижимости производится аналогично распределению расходов по объекту ИДП на входящие в него объекты недвижимости. При этом НДС по жилой части объекта строительства включается в себестоимость объекта недвижимости и списывается со счета 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям» на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

НДС по нежилым помещениям, гаражам, мотоместам и апартаментам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

## 2.7.12. Резервы и оценочные обязательства.

### Резерв по сомнительным долгам

Резерв по сомнительным долгам создается Обществом, исходя из требования осмотрительности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, поручительством, банковской гарантией).

Безнадежной задолженностью (нереальной для взыскания) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством РФ обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

Резерв создается по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, авансам выданным, прочей дебиторской задолженности. Аналитический учет ведется по каждому сомнительному долгу.

Общество не формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности Обществ, входящих в ПАО «ПИК СЗ».

Утрата контроля над Обществом Группы, в отношении которой возбуждено производство по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ, происходит с момента введения внешнего управления. Соответственно с отчетной даты квартала, в котором введено внешнее управление, резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности такого Общества создается в общем порядке.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной (в т.ч. по выданным авансам и по возврату беспроцентного займа) и необходимости создания резерва осуществляется на конец каждого отчетного периода (квартал).

При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности непогашения задолженности;
- отсутствие гарантий, предусмотренных договором;
- невозможность удержания имущества должника, отсутствие встречной кредиторской задолженности и т.п.

По сомнительной задолженности, в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности вне зависимости от установленного договором срока ее погашения.

Примерами таких свидетельств являются:

- оспаривание всей или части суммы со стороны должника;
- информация о том, что у дебитора финансовые затруднения (ликвидация, банкротство).

Резерв по безнадежной задолженности создается в размере 100 % независимо от сроков ее возникновения в тот момент, когда стало известно о том, что задолженность безнадежна.

Если до момента формирования отчетности появляется достоверная информация о том, что сомнительная задолженность будет погашена, резерв по такой задолженности не создается вне зависимости от срока, прошедшего с момента неисполнения должником своих обязательств.

Формирование резерва по сомнительным долгам отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

При списании неустраиваемых долгов, ранее признанных Обществом сомнительными, записи производятся по дебету счета 63 в корреспонденции с соответствующими счетами учетов расчетов с покупателями или разными дебиторами и кредиторами.

Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность отражается Обществом на забалансовом счете «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» в течение 5 (пяти) лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

При погашении контрагентом дебиторской задолженности перед Обществом, резерв восстанавливается в сумме оплаты с учетом коэффициента или процента, который применялся при создании резерва.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого резерва должна быть скорректирована на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода. Разница относится на финансовый результат Общества, в состав прочих доходов или расходов.

### **Резерв под снижение стоимости запасов**

Если на отчетную дату выявлены признаки обесценения запасов, такие как моральное устаревание запасов, потеря ими первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта, то необходимо определить чистую стоимость продажи этих запасов. Если в результате наличие обесценения подтвердится, то в бухгалтерском учете создается резерв под обесценение запасов.

Запасы Общества оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с пунктом 29 ФСБУ 5/2019.

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. При этом за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается величина, равная приходящейся на данные запасы доле предполагаемой цены, по которой организация может продать готовую продукцию, работы, услуги, в производстве которых используются указанные запасы. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, может быть принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Резерв создается по каждой единице запасов.

В бухгалтерском учете расходы на создание резервов под снижение стоимости запасов отражаются в составе прочих расходов Общества.

Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится Обществом на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Общество использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заключения) привлеченного оценщика.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ, при котором Общество формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет **10%** от балансовой стоимости МПЗ.

Формирование резерва под снижение стоимости МПЗ отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей».

В случае выбытия МПЗ, по которым ранее был сформирован резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв подлежит восстановлению в корреспонденции по дебету счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей» и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Сумма восстановленного резерва относится на прочие доходы Общества.

#### **Оценочное обязательство на оплату отпусков**

В соответствии с принципом начисления оценочные обязательства на оплату отпусков создаются по мере того, как работник Общества зарабатывает право на отпуск.

Расчет суммы оценочного обязательства на выплату отпусков осуществляется по фактическим данным, т.е. исходя из фактического количества заработанных и неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, положенного работнику за отчетный период (месяц).

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

Размер резерва формируется равным сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день отчетного периода.

Размер оценочного обязательства по сотруднику, подлежащего начислению за отчетный период, рассчитывается в следующем порядке:

Показатель *Сумма резерва за месяц (P)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва (исчислено) (И)* и *Суммы резерва (накоплено) (Н)*:

$$P = И - Н$$

*Суммы резерва (исчислено) (И)* - это сумма отпускных, которую следовало бы выплатить, если бы отпуск рассчитывался на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Показатель (И) рассчитывается как произведение среднего заработка (СЗ) на количество оставшихся дней отпуска (Д):

$$И = Д \times СЗ$$

Сумма резерва получается равной сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день месяца.

Сумма резерва (накоплено) (Н) рассчитывается по предыдущему месяцу и равна разнице Суммы резерва (исчислено) прошлого месяца (Ипм) и суммы фактически начисленных отпускных (От):

$$H = \text{Ипм} - \text{От}$$

Показатель Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Рсв) рассчитывается как разность показателей Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви) и Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Рсви):

$$Рсв = Рсви - Рсви$$

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви) - это сумма страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС и взносов в ФСС НС и ПЗ с суммы отпускных, которую следовало бы уплатить, если бы отпускные были рассчитаны на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

Страховые взносы рассчитывается с учетом предельной величины базы для начисления страховых взносов.

Показатель (Рсви) рассчитывается как произведение Суммы резерва (исчислено) (И) на Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ (Тсв):

$$Рсви = И * Тсв,$$

Показатель Текущая ставка страховых взносов (Тсв) определяется как отношение суммы взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, ФСС НС и ПЗ сотрудника, начисленных в текущем месяце (ФактСв), к фактическим начислениям, составляющим ФОТ оценочного обязательства (ФактФот):

$$Тсв = \text{ФактСв} / \text{ФактФот}$$

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков, подлежащая признанию в учете на отчетную дату, определяется как совокупная сумма оценочных обязательств:

на оплату отпусков (**Сумма резерва за месяц (Р)**);

на оплату страховых взносов/взносов (**Сумма резерва страховых взносов (Рсв)**);

За каждый месяц в общем случае работник зарабатывает 2,33 дня (28 дн/12 мес.).

Расчет среднего заработка производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы».

В течение года все выплаты отпускных, в том числе компенсации за неиспользованные отпуска при увольнении работников, производятся за счет суммы сформированного оценочного обязательства.

В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства затраты Общества на оплату отпусков отражаются в бухгалтерском учете в общем порядке.

При подготовке годовой отчетности производится инвентаризация суммы начисленного оценочного обязательства на оплату отпусков (по состоянию на 31 декабря).

Определяется количество неиспользованных дней отпуска за текущий год, которые были бы компенсированы работнику в случае увольнения в последний день периода проведения инвентаризации оценочного обязательства. По результатам инвентаризации производится уточнение суммы оценочного обязательства.

Если отпуск в текущем году не полностью использован работником, то сумма признанного оценочного обязательства, которая соответствует неиспользованным дням, переносится на

следующий год. При выявлении недостатка суммы оценочного обязательства производится его доначисление, а в случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства на сумму неиспользованного обязательства производится сторно начисленного в текущем периоде оценочного обязательства.

Оценочное обязательство по оплате отпусков не подлежит дисконтированию, так как погашение предполагается не позднее 12 месяцев после отчетной даты.

В связи с различием в порядке исчисления оценочных обязательств по оплате отпусков в бухгалтерском и налоговом учете (либо формирования резерва только для БУ), в бухгалтерском учете возникают вычитаемые временные разницы, приводящие к возникновению отложенных налоговых активов (Д-т 09 К-т 68).

## **Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт**

### Общие положения

Настоящий порядок устанавливает методику формирования и использования оценочного обязательства на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание (далее Резерв) в бухгалтерском и налоговом учете Общества осуществляющего деятельность Застройщика (далее Общество).

Нормативная база по формированию и использованию оценочного обязательства на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание:

- ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы";
- Налоговый кодекс РФ (ст.267 НК РФ).

Резерв создается на гарантийный ремонт и обслуживание реализованных с 01.01.2019 года квартир, апартаментов и нежилых помещений (кроме кладовых помещений) (далее – Объект).

Оценочное обязательство на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание реализованных объектов в налоговом и бухгалтерском учете начисляется в аналогичном порядке. В рамках начисления и использования оценочного обязательства разниц между бухгалтерским и налоговым учетом не возникает.

### Создание оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

Общество создает резерв в рамках договоров, по условиям которых Общество обязуется производить гарантийный ремонт и обслуживание проданных объектов в течение гарантийного срока.

Общество создает оценочное обязательство по гарантийному ремонту и обслуживанию товаров (работ, услуг) в размере, не превышающем ожидаемых расходов на указанные затраты.

Под ожидаемыми расходами понимаются расходы на выполнение гарантийных обязательств, с учетом срока гарантии.

Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) - 5%:

$$\text{РезервГР} = \text{стоимость реализованного объекта по договору} \times 5\%$$

Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и отражается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». Оценочное обязательство начисляется:

- ежеквартально (для Обществ отчетным периодом по налогу на прибыль для которых является квартал);
- ежемесячно (для Обществ отчетным периодом по налогу на прибыль для которых является месяц).

В бухгалтерском учете отчисления в резерв на гарантийный ремонт относятся к расходам по обычным видам деятельности (п. 5 ПБУ 10/99, п. 8 ПБУ 8/2010).

Для целей налогообложения отчисления в резерв отражаются в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией (п.1 ст.264 НК РФ).

#### Использование оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

При осуществлении гарантийного ремонта и обслуживания затраты на его проведение списываются за счет созданного оценочного обязательства.

В случае, если фактические расходы на гарантийный ремонт и обслуживание в каком-либо отчетном периоде превышают сумму созданного оценочного обязательства, разница подлежит включению в состав прочих расходов Общества того месяца, в котором был произведен ремонт.

#### Прекращение обязательств на гарантийный ремонт и обслуживание

Сумма ранее созданного и неиспользованного оценочного обязательства по окончании сроков действия обязательств по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию подлежит восстановлению.

#### Инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

Перед составлением годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности проводится инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание, в ходе которой проверяется правильность создания оценочного обязательства, расчета зарезервированных сумм и фактически произведенных расходов, под которые сформировано оценочное обязательство.

В ходе инвентаризации:

- определяются суммы неиспользованного оценочного обязательства, по которым срок предоставленной по ним гарантии истек. Эти суммы подлежат исключению из общей суммы оценочных обязательств;
- анализируются ожидаемые и фактические данные по гарантийным обязательствам на дату инвентаризации. При необходимости сумма оценочного обязательства может быть скорректирована с учетом измененных данных выполнения гарантийных обязательств на дату инвентаризации.

Сумма неиспользованного в отчетном периоде резерва по гарантийному ремонту и обслуживанию реализованного объекта переносится на следующий отчетный период (год) до окончания сроков действия обязательств по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию по договору.

#### **Оценочные обязательства по объектам ИДП**

##### Оценочные обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ\_8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:



- у Общества существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Расчет суммы оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату отражения реализации объектов недвижимости и хранится в Регистре по оценочным обязательствам.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию объектов недвижимости, входящих в ИДП не создается в случае если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию объектов недвижимости, входящих в ИДП создается в сумме превышения стоимости объекта недвижимости, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов над его фактической стоимостью.

Оценочные обязательства по плановым расходам корпуса, дома, площадки, микрорайону, очереди, СКБ учитываются обособленно.

Начисление оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП отражается по кредиту счета 96.38 «Резервы ИДП» в корреспонденции со счетом 38 «Плановые расходы ИДП» в разрезе видов объектов ИДП в сумме включая НДС.

Ежеквартально (ежемесячно) и на дату формирования стоимости очередного сдаваемого корпуса (объекта ИДП), проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических расходов), и производится списание оценочного обязательства.

Списание оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества в текущем периоде. Списание проводится отдельно по каждому объекту ИДП, в разрезе вида объектов ИДП, по которым ранее было начислено оценочное обязательство.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96.38 «Резервы ИДП» относится на прочие доходы Общества.

#### Оценочное обязательство на создание объектов СКБ

Объекты СКБ – это объекты ИДП, возведение которых предусмотрено инвестиционным контрактом и иной правоустанавливающей документацией.

Объекты СКБ - это школы, детские сады, спортивные центры, и прочие объекты недвижимости, которые в соответствии с условиями инвестиционного контракта и иной правоустанавливающей документацией, не принадлежат Обществу и являются обременением.

Оценочное обязательство на создание отдельно стоящих объектов и встроенных объектов СКБ рассчитывается от суммы прямых расходов, которые должны быть понесены в будущем, в рамках застройки (микрорайона, очереди) на создание отдельно стоящих объектов СКБ в доле, приходящейся на сдаваемый корпус (объект ИДП).

Оценочное обязательство по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры (**Ор**) формируется как разница между частью стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета проекта, подлежащей учету в

стоимости объекта ИДП (*ИС<sub>СКБ(Б)</sub>*) и фактической стоимостью объекта СКБ (*ИС<sub>СКБ</sub>*), учитываемой в стоимости корпуса (объекта ИДП) по формуле:

$$O_p = ИС_{СКБ(Б)} - ИС_{СКБ}$$

При этом, рассчитанная сумма оценочного обязательства по расходам на создание объектов СКБ (включая НДС) уменьшается на сумму остатка фактических расходов по площадке.

Начисление оценочного обязательства по расходам на создание отдельно стоящих объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96.38 «Резервы ИДП» по виду объекта ИДП - СКБ, в корреспонденции со счетом затрат 38 «Плановые расходы ИДП» по виду объекту ИДП - СКБ.

Ежеквартально (ежемесячно) и на дату формирования стоимости очередного сдаваемого корпуса (объекта ИДП), проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических расходов), и производится списание оценочного обязательства.

Списание оценочного обязательства по расходам на создание объекта социально-культурной инфраструктуры осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества за текущий период по виду объекта СКБ.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96.38 «Резервы ИДП» относится на прочие доходы Общества.

### **2.7.13. Учет доходов от обычных видов деятельности и прочих доходов.**

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:

- дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;
- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, то разница между суммой средств целевого финансирования и его стоимостью для Общества определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Доход от реализации строительно-монтажных работ признается на дату сдачи заказчику всего объема выполненных работ по договору или этапа работ, если сдача этапов предусмотрена условиями заключенного договора, документами, подтверждающими сдачу работ заказчику, являются Акт о приемки выполненных работ по форме КС-2 и Справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, подписанные заказчиком.

Под этапом понимается как отдельный этап, имеющий самостоятельное значение, так и частичная готовность строительных работ, исходя из процента готовности.

Доходы определяются исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

В процессе осуществления деятельности у Общества возникают доходы, которые не относятся к основной деятельности, но ведут к увеличению экономических выгод Общества в отчетном периоде.

В соответствии с п.7 ПБУ\_9/99 прочими доходами Общества являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;

- поступления в возмещение причиненных Обществу убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;
- прочие доходы.

#### **2.7.14. Учет расходов от обычных видов деятельности и прочих расходов.**

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному), налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство), компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду и прочие сборы.

Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения и распределения расходы по обычным видам деятельности подразделяются:

- по способу включения в себестоимость - на прямые и косвенные;
- по способу распределения по объектам калькуляции – на прямые и косвенные распределяемые.

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

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида

продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

Под основным понимается производство, занятое изготовлением той продукции (выполнением работ, оказанием услуг), для выпуска (выполнения) которой создано Общество.

По дебету счета 20 «Основное производство» отражаются прямые расходы, связанные непосредственно с выпуском продукции, выполнением работ и оказанием услуг:

По кредиту счета 20 «Основное производство» отражаются суммы фактической себестоимости завершенной производством продукции, выполненных работ и услуг (дебет счетов 43 «Готовая продукция», 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)», 90 «Продажи» и др.).

Накопление расходов, связанных с основным производством, в аналитическом учете осуществляется:

- по подразделениям;
- по номенклатуре;
- по статьям расходов.

На счете 20 отражаются:

- стоимость материалов, используемых при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг);
- заработная плата работников, непосредственно осуществляющих производство продукции (выполнение работ, оказание услуг);
- страховые взносы, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда;
- начисленная амортизация по основным средствам, используемым при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), за исключением общехозяйственного назначения;
- другие расходы, непосредственно связанные с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг).

К общехозяйственным относятся расходы для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

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

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце месяца в дебет счета 90.07 «Управленческие расходы».

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

К коммерческим относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг. Группировка таких расходов осуществляется на счете 44 «Расходы на продажу» по субсчетам:

44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»;

44.03 «Инвестиционные издержки по ОН».

44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП».

Аналитический учет по счету 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» ведется по видам и статьям расходов:

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

Расходы списываются ежемесячно со счета 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

Общество признает издержки по счетам 44.03 и 44.04 с учетом полученных доходов (п. 9,19, п.20 ПБУ 10/99, п.7 ПБУ 1/2008).

На субсчете 44.03 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются:

- коммунальные расходы по объектам недвижимости и в разрезе каждого объекта недвижимости.
- иные расходы по продаже объекта недвижимости.

Со счета 44.03 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» указанные расходы подлежат списанию в момент начала признания выручки по объекту».

На субсчете 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т.д.);
- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж;
- суммы налога на имущество;
- иные расходы по продаже.

Со счета 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» расходы подлежат списанию в момент начала признания выручки по объекту.

Остаток по счету 44 на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

Продукция, не прошедшая всех стадий обработки (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, а также изделия неуккомплектованные, не прошедшие испытания и технической приемки, относятся к незавершенному производству.

Работы (услуги), процесс выполнения (оказания) которых не завершен к окончанию месяца и которые не приняты заказчиком, также относятся к незавершенному производству.

Остаток по счету 20 «Основное производство» на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерской отчетности по прямым статьям затрат.

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

Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, что не являются доходами от обычных видов деятельности);
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение 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;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

## **2.8 Переход на ФСБУ**

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

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

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

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

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

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

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

### **3. Комментарии и расшифровки к статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах**

#### **3.1. Финансово-хозяйственная деятельность организации за отчетный год.**

В настоящий момент основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОЗЁРНАЯ 44», является деятельность заказчика-застройщика по строительству многофункционального комплекса «Мичуринский парк», расположенный по адресу: г. Москва, ул. Озерная.

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

Проектирование и строительство осуществляется за счет целевых кредитных средств, получаемых по Кредитному соглашению № 5348 от 02.08.2021 г., заключенному с ПАО ВТБ БАНК.

Информация о полученных разрешениях на строительство (РНС) приведена в таблице:

Наименование объекта строительства	Реквизиты Разрешения на строительство
Многоэтажная жилая застройка с объектами социальной инфраструктуры: корпус 1.3-1.6 по адресу: Москва, ЗАО, район Очаково-Матвеевское, ул. Озёрная	77-176000-019317-2020 от 29.20.2020 г., срок действия до 29.04.2023г.

#### **3.2. Информация о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.**

Общество вошло в состав ПАО «Группа Компаний ПИК» на дату 22.07.2020 г.

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

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru) - «Инвесторам» - «Акционерный капитал» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

#### **Сведения о связанных сторонах**



Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений и роль связанной стороны в отношениях	Форма расчетов
<i>Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо составляющие уставной капитал общества</i>		
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Займодавец по договору займа;	Безналичные расчеты
ООО «ПИК-КОРПОРАЦИЯ»	Займодавец по договору займа;	Безналичные расчеты
<i>Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>		
ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	Связанная сторона исполняет функции технического заказчика	Безналичные расчеты
ПАО «ПИК СЗ»	Договор права пользования товарным знаком	Безналичные расчеты
ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Агентский договор	Безналичные расчеты
АО «ОЗЕРНАЯ»	Аренда земли и прочие расчеты	Безналичные расчеты
ООО «ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА»	Договор займа	Безналичные расчеты
ООО «Агротранс»	Договор займа, расчеты с покупателями по аренде	Безналичные расчеты
<i>Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа общества</i>		
Мазунин Андрей Феликсович	Вознаграждение за исполнение обязанностей Генерального директора Общества	Безналичные расчеты

### Сведения об операциях со связанными сторонами.

тыс. руб.

Наименование / вид операций, расчетов	Обороты за 2020 год		Сальдо на 31.12.2020		Обороты за 2021 год		Сальдо на 31.12.2021	
	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции
ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	903 94	754 942	171 589		8 789 736	7 780 275	1 181 050	
Расчеты по договору технического заказа	903 794	754 942	171 589		8 789 736	7 780 275	1 181 050	
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	216 639	2 445 199		4 226 883	31 847 195	19 767 915	7 852 396	
Расчеты по займам полученным	216 639	2 445 199		4 226 883	5 996 449	4 365 078		2 595 511
Расчеты по купле-продаже паев, акций					8 200 023	8 200 023		
Расчеты предоставленные займы					10 447 90		10 447 90	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)					7 202 814	7 202 814		

<b>ООО «ПНК-КОРПОРАЦИЯ»</b>		<b>113 700</b>		113 700	4 859 975	<b>7 053</b>	<b>4 739 221</b>	
Расчеты по займам полученным		113 700		113 700	107 476	7 053		13 276
Расчеты по займам выданным					4 752 498		4 752 498	
<b>АО «ОЗЕРНАЯ»</b>					<b>24 681 025</b>	<b>24 683 169</b>		<b>2 144</b>
Расчеты по аренде за землю по ИДП						2 144		2 144
Расчеты по купле-продаже паев. акций					10 173 744	10 173 744		
Расчеты по предоставленным займам					96	96		
Расчеты по приобретенным правам					6 972 265	6 972 265		
Расчеты с поставщиками на поставку внеоборотных активов					229 070	229 070		
<b>ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»</b>					<b>65 645</b>	<b>102 612</b>		<b>36 967</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по ИДП					65 645	101 741		36 096
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)						870		870
<b>ООО «ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА»</b>					<b>203 238</b>	<b>243 024</b>		<b>39 786</b>
Расчеты по предоставленным займам					100 543	100 543		
Расчеты с покупателями по аренде					2 150		2 150	
Расчеты с поставщиками на поставку внеоборотных активов					100 543	142 480		41 936
<b>ООО «Агрогранс»</b>					<b>27 461</b>	<b>2 534</b>	<b>24 927</b>	
Расчеты по предоставленным займам					25 576	1 267	24 309	
Расчеты с покупателями по аренде					617		617	
Расчеты с поставщиками на поставку внеоборотных активов					1 267	1 267		

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом. В отчетном периоде иных операций в отношениях с генеральным директором, кроме выплат, связанных с исполнением трудовых обязанностей, у Общества не было. Сумма вознаграждения генеральному директору с учетом страховых взносов за отчетный период составила:

- Мазунин Андрей Феликсович – 345 тыс. руб.

Долгосрочные выплаты не производились.

### 3.3. Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу.

#### 3.3.1. Раскрытие информации по сегментам

Основными видами деятельности Общества являются:

Статьи доходов в разрезе видов основной деятельности	Выручка без НДС, тыс. руб.	Процент от общей выручки за 2021 год, %
Вознаграждение застройщика по договорам долевого участия	-	-
Сдача в аренду ОН	4 541	100
<b>Итого:</b>	<b>4 541</b>	<b>100</b>

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам). Фактическим местом оказания услуг является город Москва, ул. Озерная.

#### 3.3.2. Сопроводительная информация по статьям бухгалтерского баланса

Валюта баланса Общества на 31 декабря 2021 года составила 30 973 539 тыс. руб.

Структура активов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование актива	Размер показателя, тыс. руб.	% соотношение в структуре актива
Основные средства	469 871	1,52
Доходные вложения в материальные ценности	46 291	0,15
Финансовые вложения	18 695 289	60,36
Отложенные налоговые активы	272 978	0,88
Запасы	11 113 733	35,88
Налог на добавленную стоимость	87 818	0,28
Дебиторская задолженность	249 532	0,81
Денежные средства и денежные эквиваленты	29 409	0,09
Прочие оборотные активы	8 617	0,03
<b>БАЛАНС</b>	<b>30 973 539</b>	<b>100,00</b>

Структура пассивов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование пассива	Размер показателя, тыс. руб.	% соотношение в структуре пассива
Уставный капитал	4 900 035	15,82
Добавочный капитал	7 312 815	23,61
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(188 588)	-0,61
Заемные средства	17 411 080	56,21
Отложенные налоговые обязательства	131 421	0,42
Кредиторская задолженность	1 406 718	4,54
Оценочные обязательства	58	0,00

Наименование пассива	Размер показателя, тыс. руб.	% соотношение в структуре пассива
<b>БАЛАНС</b>	<b>30 973 539</b>	<b>100,00</b>

### 3.3.3. Расшифровка строки 1150 «Основные средства»

тыс. руб.

Группа учета ОС \ Основное средство	На 31.12.2021 г.			На 31.12.2020 г.			На 31.12.2019 г.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	246 341	5 838	240 503	782 094	36 497	745 597	-	-	-
Земельные участки	221 096		221 096	221 096	-	-	-	-	-
Сооружения	8 272		8 272	49	19	29	22 828	786	22 042
Другие виды основных средств				2 630	2 630	-	8 157	1 354	6 803
<b>ВСЕГО</b>	<b>475 709</b>	<b>5 838</b>	<b>469 871</b>	<b>1 005 870</b>	<b>39 146</b>	<b>966 724</b>	<b>30 985</b>	<b>2 140</b>	<b>28 845</b>

### 3.3.4. Расшифровка строки 1180 Доходные вложения в материальные ценности

тыс. руб.

Группа учета ОС \ Основное средство	На 31.12.2021 г.			На 31.12.2020 г.			На 31.12.2019 г.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	48 730	2 439	46 291	-	-	-	454 765	15 812	438 953
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	-	-	-	-	-	719 999	4 800	715 199
Земельные участки	-	-	-	-	-	-	131 096	-	131 096
<b>ВСЕГО</b>	<b>48 730</b>	<b>2 439</b>	<b>46 291</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 305 861</b>	<b>20 612</b>	<b>1 285 249</b>

### 3.3.5. Расшифровка строки 1170 «Финансовые вложения»

тыс. руб.

Финансовые вложения	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
Агротранс ООО (доля 99,9%)	230 092	230 114	-
Юстина ООО (доля 100%)	-	106 725	-
Экстра ком АО (акции 100%)	3 420 000	-	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>3 650 092</b>	<b>336 840</b>	<b>-</b>

### Займы выданные, долгосрочные

тыс. руб.

Контрагент / Договор	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
<b>Агротранс ООО</b>			
Договор № б/н от 30.03.2021, сроком до 21.11.2022 (5,1%)			
- тело займа	23 347	-	-
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</b>			
Договор № б/н от 11.03.2021, сроком до			

10.03.2023 (5%)			
– тело займа	240 000	-	-
Договор № б/н от 25.08.2021, сроком до 31.12.2031 (5%)			
– тело займа	10 031 850	-	-
<b>ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО</b>			
Договор займа б/н от 28.12.2021, сроком до 27.12.2024 (6,4%)			
– тело займа	4 750 000	-	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>15 045 197</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.3.6. Расшифровка строки 1210 «Запасы»

тыс. руб.

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Незавершенное производство	12102	338 040		
Затраты на строительство и проектирование	12108	10 570 759	2 497 606	231 639
Недвижимость для строительства	12108	204 934		
<b>ИТОГО строка 1210 «Запасы»</b>	<b>1210</b>	<b>11 113 733</b>	<b>2 497 606</b>	<b>231 639</b>

### 3.3.7. Расшифровка строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

тыс. руб.

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
НДС	1220	87 818	2 385	282 898
<b>ИТОГО строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»</b>	<b>1220</b>	<b>87 818</b>	<b>2 385</b>	<b>282 898</b>

### 3.3.8. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

тыс. руб.

Вид задолженности	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	360	949	4
расчеты с покупателями и заказчиками	12302	2 770	2 334	5 130
расчеты по налогам и сборам	12303	1 588	2	-
Расчеты по соц.страхованию	12304	-	1	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	244 814	17 137	16 041
<b>ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»</b>	<b>1230</b>	<b>249 532</b>	<b>20 423</b>	<b>21 175</b>

Основные дебиторы:

тыс. руб.

Вид обязательств	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	176 058	-	-
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	2 499	-	-
КОРПОРАЦИЯ МОССТРОЙТРАНС ООО	16 000	16 000	16 000
МОСГАЗ АО	7 687	7 687	-

Создан резерв сомнительных долгов на сумму 19 047 тыс. руб.

### 3.3.9. Комментарии к разделу III «Капитал и резервы»

Уставный капитал Общества составил:

- по состоянию на 31.12.2019, 31.12.2020 г. – 35 тыс. руб.

- на 31.12.2021 г. - 4 900 035 тыс. руб.

Добавочный капитал Общества составил:

- на 31.12.2020 – 110 000 тыс. руб.

- на 31.12.2021 – 7 312 815 тыс. руб.

Расшифровка изменения нераспределенной прибыли Общества:

Наименование показателей	тыс. руб.		
	2021 год	2020 год	2019 год
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль/непокрытый убыток" на начало периода	(426 415)	(134 397)	(134 397)
сумма по строке 2400 отчета о финансовых результатах "Чистая прибыль" за период	237 827	(292 018)	(134 397)
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль/непокрытый убыток" на конец периода	(188 588)	(426 415)	(134 397)

Расчет стоимости чистых активов, характеризующих стоимость имущества, свободного от долговых обязательств, произведен в соответствии с приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н. Чистые активы Общества составляют:

Наименование показателей	тыс. руб.		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Чистые активы	12 024 261	(316 380)	(134 362)

### 3.3.10. Расшифровка строк 1410 и 1510 «Заемные средства»

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество имеет задолженность по следующим кредитам и займам:

Контрагент / Договор	тыс. руб.		
	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
<b>ВТБ (ПАО) БАНК</b>			
Договор № 5348 от 02.08.2021			
– тело займа	14 415 998	-	-
– проценты по займу	386 293		
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</b>		-	-
Договор займа б/н от 21.11.2020 сроком до 21.11.2022 (10,9%)			
– тело займа	704 477	1 952 396	1 951 335
– проценты по займу	5 886	-	-
<b>ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО</b>			
Договор займа б/н от 13.04.2021 сроком до 12.04.2022 (9,25%)			
– тело займа	-	106 639	22 726
<b>ВСЕГО по строке 1410</b>	<b>15 512 656</b>	<b>2 059 035</b>	<b>1 974 061</b>
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</b>			
Договор займа б/н от 24.12.2020 сроком до 23.12.2021 (9%)			
– тело займа	1 394 079	2 003 464	24 238
– проценты по займу	270 811	66 733	24
– проценты по долгосрочным займам	233 533	211 353	-
<b>ВСЕГО по строке 1510</b>	<b>1 898 424</b>	<b>2 281 549</b>	<b>24 262</b>

### 3.3.11. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

тыс. руб.

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	150 174	93 151	86 101
Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	2 207	207	2 037
Расчеты по налогам и сборам	15203	1 826	12 688	7 613
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	15204	18	8	11
Расчеты с подотчетными лицами	15209	-	1	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15212	1 252 493	44 568	135
<b>ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»</b>	<b>1520</b>	<b>1 406 718</b>	<b>150 624</b>	<b>95 898</b>

Основные кредиторы:

тыс. руб.

Вид обязательств	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</b>	<b>150 174</b>	<b>93 151</b>	<b>86 101</b>
Градиент Дистрибьюция ООО	-	-	74 514
Молния НПО АО	-	490	3 184
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	60 686	92 288	1 500
ТЕХНОЛОГИИ РАЗВИТИЯ ООО	-	-	1 473
Филиал N 11 Горэнергосбыт ПАО МОЭК	-	-	1 657
ПАО "ПИК СЗ"	8 288	265	-
КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	36 096	-	-
МСК ЭНЕРГО АО	3 026	-	-
ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО	41 936	-	-
Прочие контрагенты	142	108	3 773
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками</b>	<b>1874</b>	<b>207</b>	<b>2 037</b>
Тим. Компьютерные системы ООО	-	-	585
ХЕМИЛАЙН ООО	-	-	160
ЭКСПО ФОРТИС ООО	-	-	232
АСТЕРА МЕД ООО	-	75	--
ВымпелКом ПАО	-	41	-
АФ-ТРЕЙД ООО	1 667	-	-
Прочие контрагенты	207	91	1 060
ОЗЕРНАЯ АО	2 144	-	-
Прочие	3 256	11	-

### 3.3.12. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

тыс. руб.

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Резерв на оплату отпусков	1540	58	15	2
<b>ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»</b>	<b>1540</b>	<b>58</b>	<b>15</b>	<b>2</b>

## 3.4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах.

### 3.4.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
Выручка от реализации услуг по предоставлению собственного имущества во временное пользование и владение	4 541	9 996
<b>ВСЕГО</b>	<b>4 541</b>	<b>9 996</b>

### 3.4.2. Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
Амортизация	10 890	50 181
Аренда	-	3 026
Списание материалов	-	-
Налоги	10 564	19 144
Прочие	-	9 845
<b>ВСЕГО</b>	<b>21 452</b>	<b>82 196</b>

### 3.4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы»

Расходов нет.

### 3.4.4. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
Аренда земельного участка (кроме аренды зем.участков, находящихся в собственности гос.органов)	71	-
Аренда офисных площадей	122	-
Аудиторские услуги	50	-
Бухгалтерские и финансовые услуги	956	-
Агентские услуги	-	3 000
Консультационные услуги	700	-
Оплата труда	440	318
Страховые взносы	120	92
Налоги	-	12 054
Услуги охраны	-	519
Прочие работы	392	3 240
<b>ВСЕГО</b>	<b>2 851</b>	<b>19 223</b>

### 3.4.5. Расшифровка строк 2320 «Проценты к получению», 2330 «Проценты к уплате»

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
Проценты по договорам займа	191 313	1 728
<b>ВСЕГО по строке 2320</b>	<b>191 313</b>	<b>1 728</b>
Проценты по договорам займа	(134 793)	(188 626)
<b>ВСЕГО по строке 2330</b>	<b>(134 793)</b>	<b>(188 626)</b>

### 3.4.6. Расшифровка строк 2340 «Прочие доходы», 2350 «Прочие расходы»

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
Реализация ценных бумаг	176 255	-
Реализация прочая	-	851
Прочие доходы	11 115	-
<b>ВСЕГО по строке 2340</b>	<b>187 371</b>	<b>851</b>
Услуги банков	(179)	(80)
Списание НДС	-	(4)
ГРезерв по сомнительным долгам (не принимается к НУ)	(19 007)	-
Штрафы, пени, неустойки	(2 307)	(351)
Прибыли/убытки прошлых лет	-	(2 583)
Прочие	(25)	(84 268)
<b>ВСЕГО по строке 2350</b>	<b>(21 521)</b>	<b>(87 286)</b>



### 3.4.7. Информация по расчетам по налогу на прибыль

Финансовый результат отчетного года по данным бухгалтерского и налогового учета – прибыль. Для учета расчетов по налогу на прибыль Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». Информация о текущем налоге на прибыль формируется в бухгалтерском учете путем корректировки условного дохода по налогу на прибыль на суммы признанных в отчетном периоде постоянных налоговых активов и обязательств, а также на суммы разниц между признанными и погашенными в отчетном периоде суммами отложенных налоговых активов и обязательств. Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в Отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:

Финансовый результат в бухгалтерском учете до налогообложения – 202 608 тыс. руб.

Размер отложенного налога на прибыль – 35 219 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета – 237 827 тыс. руб.

### 3.5 Информация о забалансовых счетах

#### 3.5.1 Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные

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

По состоянию на 31.12.2021 выданные обеспечения обязательств составили 32 021 138 тыс. руб., а именно:

					тыс. руб.
Наименование кредитора	Договор	Вид обязательства	За кого выдано обязательство	Период	Сумма
БАНК ВТБ (ПАО)	5059-П/7	Поручительство	ООО "ПИК-Корпорация"	23.10.2021 – 10.04.2025	32 021 128
БАНК ВТБ (ПАО)	5059-ДЗД/3	Договор залога доли в уставном капитале ООО "Агротранс"	ООО "ПИК-Корпорация"	28.12.2020 - 10.04.2025	10

#### 3.5.3 Движение по счетам эскроу

Денежные средства от дольщиков по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу поступают на специальный счет в банке. На расчетный счет Общества денежные средства не поступают. В учете Общества данные суммы отражаются на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу».

Объект строительства	На 31.12.2021, тыс. руб.	На 31.12.2020, тыс. руб.
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.2 (реновация)	1 018 228	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.3	1 435 191	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.3-1.6 с подземным паркингом	320	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.4	2 182 975	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.5	1 727 954	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.6	2 383 044	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 2, корп. 2.2 (реновация)	582 714	-
г. Москва, ул. Озерная, подземный паркинг к корп. 1.3-1.6	74 418	-
<b>Итого</b>	<b>9 404 848</b>	-

#### **4. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества.**

Обществом в 2021 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации в 2021 году Обществом не принималось.

Общество планирует продолжать свою деятельность в качестве застройщика.

#### **5. События после отчетной даты.**

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствуют.

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

Выбытие финансового вложения Агротранс ООО (доля 99,9%) на сумму 230092 тыс.руб. зарегистрировано в ЕГРЮЛ 18.02.2022г.

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

#### **6. Непрерывность деятельности**

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

При этом отмечается, что активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности. Общество является Застройщиком по развитию территории по адресу адресу: г. Москва, ул. Озерная, вл. 42-44 и планирует в перспективе получить экономические выгоды, значительно превышающие произведенные финансовые вложения.

Изменения на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по

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

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

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

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

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

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

В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Общество принадлежит ПАО «ПИК СЗ», крупнейшему столичному девелоперу, получившему в 2019 году статус системообразующего предприятия и представленному в нескольких регионах Российской Федерации. ПАО «ПИК СЗ» является надежной компанией, предпринимающей все необходимые меры по координации деятельности в новых условиях и оказанию финансовой поддержки аффилированным компаниям.

## **7. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности**

Информация об условных активах и обязательствах отражается в бухгалтерской отчетности Общества независимо от вероятности их возникновения.

На конец отчетного периода Общество не имеет условных активов и обязательств.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность Общества на 31.12.2021г. и дату подписания отчетности нет.

## **8. Инвентаризация**

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, незавершенного строительства, денежных средств на расчетных счетах организации, Приказ № 6 от 27.12.2021 г.

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

## **9. Государственная помощь**

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

## **10. Контролируемые сделки**

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

## **11. Информация о совместной деятельности**

В отчетном, а также в предшествующих периодах, Общество не принимало участия в совместной деятельности и участвовала в доверительном управлении.

## **12. Чрезвычайные обстоятельства**

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества отсутствуют.

В течение 2021 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества оказали влияние, в том числе вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19). Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

Общество подтверждает, что выявленные события за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 год.

## **13. Информация об экологической деятельности**

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

Деятельность Общества в 2021 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

## **14. Основные факторы рисков в отношении Общества**

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

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

- изменениям в политической системе в государстве и регионе;
- изменениям в экономике страны в целом, а также в сфере строительства жилья, в частности, вызванным ситуацией с распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус);
- изменениям налогового законодательства.
- изменениям в связи с введением странами Запада и США всеобъемлющего санкционного режима, направленного на ограничение интеграции России в мировую экономику, удар по стратегическим отраслям российской экономики, блокировка доступа к технологиям и рынкам, которые для России являются ключевыми – это угроза нарастания научно-технологического отставания, риски выхода из строя важнейших технологических систем, остановки предприятий. Ущерб от разрыва многочисленных связей с окружающим миром может быть существенным.

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



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 01 лист \_\_\_  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»  
\_\_\_\_\_ Агаркова Ю.А.



*Ю.А. Агаркова*