

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
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Озёрная 44»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44» по состоянию на «31» декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

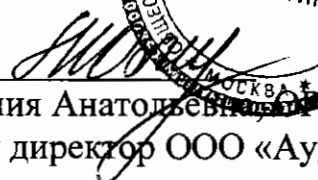
г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные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


на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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




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


Котова Ирина Олеговна, ОГРН 21206005953
Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«27» февраля 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «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 г, вн. тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44»	по ОКПО	44913486		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9729298039		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес) 119361, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1.	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2.	Основные средства	1150	456 196	469 871	966 724
3.3.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	51 890	46 291	-
3.4.	Финансовые вложения	1170	26 777 426	18 695 289	336 840
3.5.	Отложенные налоговые активы	1180	441 220	272 978	119 685
3.6.	Прочие внеоборотные активы	1190	2 540	-	-
	в том числе:				
	Незавершенные вложения во внеоборотные активы	11901	2 540	-	-
	Итого по разделу I	1100	27 729 272	19 484 429	1 423 249
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7.	Запасы	1210	18 081 200	11 113 733	2 497 606
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	17 920 119	11 113 733	2 497 606
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	161 081	-	-
3.8.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	83 930	87 818	2 385
3.9.	Дебиторская задолженность	1230	1 080 569	249 532	20 423
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	317	360	949

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	6 639	2 770	2 334
	Расчеты по налогам и сборам	12303	1 117	1 588	2
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	1 072 496	244 814	17 137
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	240 000	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 025 345	29 409	244 518
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	1 025 345	29 409	244 518
3.12	Прочие оборотные активы	1260	8 130	8 617	10
	Итого по разделу II	1200	20 519 174	11 489 110	2 764 942
	БАЛАНС	1600	48 248 446	30 973 539	4 188 190

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	4 900 035	4 900 035	35
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	7 312 815	7 312 815	110 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(144 172)	(188 588)	(426 415)
	Итого по разделу III	1300	12 068 678	12 024 261	(316 380)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	19 900 471	15 512 656	2 059 035
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	18 358 585	14 415 999	-
	Долгосрочные займы	14102	6 744	704 477	2 059 035
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	1 227 406	386 293	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	307 736	5 887	-
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	306 895	131 421	13 348
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	306 889	131 421	13 342
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	30	-	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	30	-	-
	Итого по разделу IV	1400	20 207 396	15 644 077	2 072 382
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	979 121	1 898 424	2 281 549
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	704 477	1 394 079	2 003 463
	Проценты по краткосрочным займам	15104	274 644	504 345	66 733
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	211 353
3.20	Кредиторская задолженность	1520	14 803 916	1 406 718	150 624
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	94 850	150 174	93 151
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	117 272	2 207	207
	Расчеты по налогам и сборам	15203	34 469	1 826	12 688
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	69	18	8
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 239 591	1 252 493	44 568
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	13 317 665	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	189 335	58	15
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	167	58	15
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	189 168	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	15 972 372	3 305 200	2 432 187
	БАЛАНС	1700	48 248 446	30 973 539	4 188 190

Руководитель

Мазинин Андрей
Феликсович

(подпись) (подпись)

31 января 2023 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44»	ИНН	44913486		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9729298039		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1.	Выручка	2110	141 937	4 541
	в том числе:		-	-
4.2.	Себестоимость продаж	2120	(568 732)	(21 452)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(426 795)	(16 911)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3.	Управленческие расходы	2220	(3 412)	(2 851)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(430 207)	(19 762)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.4.	Проценты к получению	2320	882 321	191 313
4.4.	Проценты к уплате	2330	(35 231)	(134 793)
4.4.	Прочие доходы	2340	49 033	187 371
4.4.	Прочие расходы	2350	(414 268)	(21 521)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	51 648	202 608
	Налог на прибыль	2410	(7 232)	35 219
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(7 232)	35 219
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	44 416	237 827

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	44 416	237 827
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

31 января 2023 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44»	по ОКПО	44913486		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9729298039		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
		Форма по ОКУД	0710004		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
		Коды			

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	35	-	110 000	-	(426 415)	(316 380)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	4 900 000	-	7 202 815	-	237 826	12 340 641
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	237 826	237 826
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	-	-	-	-	-	-
внесение уставного капитала	3217	4 900 000	-	-	-	-	4 900 000
внесение добавочного капитала	3218	-	-	7 202 815	-	-	7 202 815
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-

реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	X	X	X	X

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	4 900 035	-	7 312 815	-	(188 588)	12 024 262
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	44 416	44 416
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	44 416	44 416
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	4 900 035	-	7 312 815	-	(144 172)	12 068 678

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	12 068 678	12 024 261	(316 380)



Руководитель

(подпись)

Мазунин Андрей
Феликсович

(расшифровка подписи)

31 января 2023 г.

15

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44»		44913486		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9729298039		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 086 405	21 647
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 074 728	5 334
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	-	-
прочие поступления	4119	11 677	16 313
Платежи - всего	4120	(8 236 248)	(6 262 785)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 314 541)	(714 474)
в связи с оплатой труда работников	4122	(851)	(506)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 205)	(106 727)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(223 302)	(4 041)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(165 888)	(229 642)
вознаграждение заказчика	4127	(126 827)	(5 171 752)
финансирование строительства ИДП	4128	(6 365 160)	-
прочие платежи	4129	(38 474)	(35 643)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 149 843)	(6 241 138)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	48 858	8 857 719
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	48 858	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
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 796 535)	(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	(5 794 730)	(10 394 426)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов (Офисное здание со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземным паркингом, корпус 12.1)	4225	(1 805)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(5 747 677)	(1 727 599)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	12 280 791	29 621 576
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	12 280 791	22 418 761
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	7 202 815
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 387 335)	(21 867 948)
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	(1 387 335)	(14 716 705)
прочие платежи	4329	-	(7 151 243)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10 893 456	7 753 628
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	995 936	(215 109)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	29 409	244 518
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 025 345	29 409
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  **Мазунин Андрей
Феликсович**
(с расшифровкой подписи)

31 января 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Озёрная 44» за 2022 год

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Озёрная 44» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Озёрная 44» (далее по тексту «Общество»).

1.1 Сокращенное наименование:

ООО «Специализированный застройщик «Озёрная 44».

1.2 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: с 08.12.2022г. - 119361, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1. С 26.022021г. - 119361, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, улица Марии Поливановой, дом 9, этаж/часть каб цок/4.

Адрес для переписки: с 08.12.2022г. - 119361, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Никулинская, д. 35, стр. 1. С 26.022021г. - 119361, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, улица Марии Поливановой, дом 9, этаж/часть каб цок/4.

1.3 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 22.07.2020, ОГРН 1207700249965.

1.4 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: нет.

1.5 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 9729298039, КПП 772901001.

1.6 Сведения об основных видах деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ул. Озёрная, вл. 42-44.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Мичуринский парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Озёрная, вл. 42-44.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве и/или с использованием спецсчетов/кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Мичуринский парк», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.1	№ 77-176000-019422-2021 от 02.03.2021 г.	№ 77-07-011034-2022
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.2	№ 77-176000-019422-2021 от 02.03.2021 г.	№ 77-07-011034-2022
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.3	№ 77-176000-019317-2020 от 29.12.2020 г.	№ 77-07-011032-2022
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.4	№ 77-176000-019317-2020 от 29.12.2020 г.	№ 77-07-011032-2022
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.5	№ 77-176000-019317-2020 от 29.12.2020 г.	№ 77-07-011032-2022
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 1, корп. 1.6	№ 77-176000-019317-2020 от 29.12.2020 г.	№ 77-07-011032-2022
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 2, корп. 2.1, 2.2 с подземным паркингом (реновация)	№ 77-176000-019409-2021 от 20.02.2021 г.	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 2, корп. 2.3, 2.6 с подземным паркингом	№ 77-176000-019904-2021 от 15.12.2021	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 2, этап 2, корп. 2.4, 2.5 с подземным паркингом	-	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 3, этап 1, корп. 3.1, 3.2 с подземным паркингом	-	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 3, этап 2, корп. 3.3, 3.4 с подземным паркингом	-	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 4, этап 1, корп. 4.4, 4.5 с подземным паркингом	-	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 4, этап 2, корп. 4.2, 4.3 с подземным паркингом	-	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 4, этап 3, корп. 4.1, 4.6 с подземным паркингом	-	-
г. Москва, ул. Озерная, Комплекс 13, корп. 13.1, 13.2 апартаменты офисного типа с подземным паркингом на 90 м/м	-	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- Строительство жилых и нежилых зданий (41.20)
- Разборка и снос зданий (43.11)
- Подготовка строительной площадки (43.12)
- Производство электромонтажных работ (43.21)
- Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха (43.22)

1.7 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

1.8 Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:

Генеральным директором Общества с 22.07.2021 г. сроком на 3 (три) года назначен Мазунин Андрей Феликсович.

Главный бухгалтер - Мазунин Андрей Феликсович.

Бухгалтерский учет ведется с помощью ПАО «ПИК СЗ» в соответствии с договором на бухгалтерское обслуживание от 23.07.2020г. №968862/20.

1.9 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Аудит осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг» ИНН 7714176877 КПП 772201001 ОГРН 1027739541664.

1.15 Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 4 900 035 000 (четыре миллиарда девятьсот миллионов тридцать пять тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
22.07.2020 - 13.04.2021	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	35 000	100%
14.04.2021-14.07.2021	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	3 300 035 000	100%
15.07.2021 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	4 900 035 000	100%

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 7 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

Суммы изменений значительно ниже уровня существенности.

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 ретроспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;

- Незавершенное производство (в том числе Затраты на строительство и проектирование; Недвижимость для строительства);

- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;

- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);

- остатки по счетам 20, 44;

- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 "Себестоимость продаж".

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Доходы от уступки права требования, реализации ценных бумаг, предъявления векселей к оплате и курсовых разниц отражаются за вычетом расходов;

Финансовый результат от создания/списания резервов по сомнительным долгам и под обесценение финансовых вложений, от уступки прав требования долга, расходы от продажи и иного выбытия долей и акций дочерних компаний в виде списания стоимости финансового вложения и доходы от восстановления резерва под их обесценение отражаются свернуто по строке «Прочие расходы» или «Прочие доходы».

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;

- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;

другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

Прочее

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

Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи
 ПДКП – предварительный договор купли-продажи
 ОНА – отложенные налоговые активы
 ОНО – отложенные налоговые обязательства
 УК – уставный капитал
 ПО – программное обеспечение
 ППА – права пользования предметом аренды

3. Комментарии и расшифровки к статьям Бухгалтерского баланса

Внеоборотные активы

3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	226 796	240 503	745 599
первоначальная стоимость	246 341	221 096	782 094
накопленная амортизация	(19 546)	(5 838)	(36 495)
Земельные участки, в том числе:	221 096	221 096	221 096
первоначальная стоимость	221 096	221 096	221 096
накопленная амортизация	(0)	(0)	(0)
Сооружения, в том числе:	8 272	8 272	29
первоначальная стоимость	8 272	8 272	49
накопленная амортизация	0	0	(19)
Другие виды основных средств, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	2 630
накопленная амортизация	0	0	(2 630)
ППА, в том числе:	32	-	-
первоначальная стоимость	98	-	-
накопленная амортизация	65	-	-
ИТОГО:	456 196	469 871	966 724

Информация о ППА (ФСБУ 25/2018)

Договор аренды офиса г.Москва, Очаково-Матвеевское, Никулинская ул., д.35, стр.1.
 Арендодатель: АО «Продовольственная база «Очаково», договор № НП 105 от 01.06.2022 г.

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №М-07-036885 от 12.03.2012-по аренде за землю по ИДП	12.03.2012-21.12.2060	Земельный участок, г. Москва, проектируемый проезд №1980, вл. 2, корп. 2	77:07:0014002:20	3 693,00	195 340
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №М-07-049059 от 03.06.2016-по аренде за землю по ИДП	03.06.2016-19.04.2065	Земельный участок, адрес: г. Москва, промзона Очаково, по пр.пр.1980, вл.2, корп.1	77:07:0014002:27	30 436,00	1 626 412
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №М-07-055259 от 27.09.2021-по аренде за землю по ИДП	02.08.2021-11.02.2069	Земельный участок, Адрес: г. Москва, Озёрная улица, вл. 46	77:07:0014002:12	11 616	175 229
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №М-07-508941 от 03.12.2021-по аренде за землю по ИДП	03.12.2021-15.12.2023	Земельный участок, Адрес: г. Москва, Озёрная улица, вл. 46	81:00:22		121 771
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №М-07-508942 от 03.12.2021-по аренде за землю по ИДП	03.12.2021-01.12.2022	Земельный участок, Адрес: г. Москва, Озёрная улица, вл. 46	81:00:22		414 706
Департамент городского имущества города Москвы	г. Москва, ул. Озерная; Договор №М-07-508997 от 06.05.2022-по аренде за землю по ИДП	06.05.2022-14.12.2023	Земельный участок, Адрес: г. Москва, Озёрная улица, вл. 46	81:00:22		208 261

3.3. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Доходные вложения в материальные ценности	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	51 890	46 291	-
первоначальная стоимость	59 207	48 730	-
накопленная амортизация	(7 317)	(2 439)	-
ИТОГО:	51 890	46 291	-

3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Долгосрочные финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Ценные бумаги	3 477 498	3 650 114	336 840
Иные финансовые вложения	23 299 928	15 045 197	-
Резерв под обесценение финансовых вложений (сч. 59)	-	-	-
ИТОГО:	26 777 426	18 695 289	336 840

В отчетном периоде финансовые вложения не списывались.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Оценочные обязательства и резервы	33	12	3
Расходы будущих периодов	119 673	119 674	119 674
Резервы сомнительных долгов	-	8	8
Прочие расходы (проценты по кредитам (капитализируемые))	245 481	77 259	-
Убытки прошлых лет	76 025	76 025	-
Арендные обязательства	6	-	-
ИТОГО:	441 220	272 978	119 685

3.6. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Незавершенные вложения во внеоборотные активы	2 540	-	-
ИТОГО:	2 540	-	-

Оборотные активы

3.7. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Незавершенное производство, в том числе:	17 920 119	11 113 733	2 497 606
- Недвижимость для строительства	129 219	204 934	-
- Затраты на строительство и проектирование строительства	13 766 433	8 225 884	1 952 956
- НДС по затратам на проектирование и строительство	1 496 867	812 065	117 612
- Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 527 600	1 870 850	427 038
Готовая продукция и товары для перепродажи	161 081	-	-
ИТОГО:	18 081 200	11 113 733	2 497 606

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020

При приобретении основных средств	-	2 929	1 667
По приобретенным МПЗ	-	-	-
По приобретенным услугам	1 937	2 116	718
При строительстве основных средств	72 910	82 773	-
Предъявленный к вычету по ИДП	9 083	-	-
ИТОГО:	83 930	87 818	2 385

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	326	1 036	949
Резерв по сомнительным долгам	(9)	(675)	(41)
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде)	7 230	5 101	2 334
Резерв по сомнительным долгам	(591)	(2 331)	-
Налоги и сборы, (прибыль, имущество, земельный)	1 117	1 588	3
Прочие дебиторы, краткосрочная, (расчеты по процентам по выданным займам, цессии, ...)	1 072 496	244 813	17 178
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
ИТОГО:	1 080 569	249 532	20 423

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	19 047	41	0
Признание	1 781	19 007	41
Погашение	16 666	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец	600	19 047	41

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 16 666 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы	240 000	-	-
Резервы под обесценение фин. вложениям (сч. 59)	0	0	0
ИТОГО:	240 000	-	-

В отчетном периоде финансовые вложения не списывались.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Р/счет	1 025 345	29 409	244 518
ИТОГО:	1 025 345	29 409	244 518

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Право использования программы для ЭВМ	22	-	10
Право аренды земельного участка 11 616 кв. м. г. Москва, ул. Озерная, вл. 46	8 108	8 284	-
ИТОГО:	8 130	8 617	10

Капитал**3.13. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)**

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	4 900 035	4 900 035	35
Добавочный капитал	7 312 815	7 312 815	110 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего:	(144 172)	(188 588)	(426 415)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	(188 588)	(426 415)	(134 397)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	44 416	237 826	(292 018)
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	12 068 678	12 024 261	(316 380)

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

Участники	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	4 900 035	4 900 035	35
ИТОГО:	4 900 035	4 900 035	35

В 2022 году увеличение УК не происходило.

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

3.15. Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	7 312 815	7 312 815	110 000
ИТОГО:	7 312 815	7 312 815	110 000

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	18 358 585	14 415 999	-
Долгосрочные займы	6 744	704 477	2 059 035
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	1 227 406	386 293	-
Проценты по долгосрочным займам	307 736	5 887	-
ИТОГО:	19 900 471	15 512 656	2 059 035

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5348 от 02.08.2021 г. с ПАО БАНК ВТБ предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Мичуринский парк» по адресу: г. Москва, ул. Озёрная, вл. 42-44.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению 5348 от 02.08.2021 г. с ПАО БАНК ВТБ используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на счета эскроу в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	6	-	6
Прочие расходы (проценты по кредитам (капитализируемые))	306 889	131 421	13 342

ИТОГО:	306 895	131 421	13 348
---------------	----------------	----------------	---------------

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по аренде (счет 76.07)	30	-	-
ИТОГО:	30	-	-

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	704 477	1 394 079	2 003 463
Проценты по краткосрочным займам	274 644	504 345	278 085
ИТОГО:	979 121	1 898 424	2 281 549

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуг ...)	94 850	150 174	93 151
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры, ...)	117 272	2 207	207
Налоги и сборы	34 469	1 826	12 688
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	69	18	8
Расчеты с подотчетными лицами	-	-	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям...)	1 239 591	1 252 493	44 568
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	13 317 665	-	-
ИТОГО:	14 803 916	1 406 718	150 624

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	167	58	15
Резерв на гарантийный ремонт (10%)	189 168	-	-

ИТОГО:	189 335	58	15
---------------	----------------	-----------	-----------

Судебных разбирательств – нет.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;

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

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Аренда помещений (дополнительная часть) по договору	672	0,47	2 171	47,81
Аренда помещений (основная часть) по договору	28 487	20,07	-	-
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	91 952	64,78	-	-
Реализация прочих работ и услуг	20 826	14,67	2 370	52,19
ИТОГО:	141 937	100	4 541	100

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Аренда помещений (дополнительная часть) по договору	672	0,47
Аренда помещений (основная часть) по договору	28 487	20,07
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	91 952	64,78
Реализация прочих работ и услуг	20 826	14,67
Аренда помещений (дополнительная часть) по договору	672	0,47
Аренда помещений (основная часть) по договору	28 487	20,07
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	91 952	64,78
Реализация прочих работ и услуг	20 826	14,67
Аренда помещений (дополнительная часть) по договору	672	0,47
ИТОГО:	(568 732)	(21 452)

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда земельного участка	(176)	(71)
Аренда офисных площадей	(155)	(122)
Аудиторские услуги	(189)	(50)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 770)	(956)
Заработная плата	(689)	(396)
Информационные услуги	(1)	(1)
Консультационные услуги	-	(700)
Нотариальные услуги	-	(22)

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Мебель	(59)	-
Прочие материалы	(39)	-
Резерв на отпуск	(114)	(44)
Списание стоимости программного обеспечения	(1)	(10)
Страхование от несчастных случаев	(1)	(1)
Страховые взносы	(207)	(119)
Услуги оценщиков	-	(350)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	(12)	(9)
ИТОГО:	(3 412)	(2 851)

Затраты на производство (расходы на продажу) по элементам:

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	689	429
Отчисления на социальные нужды	208	130
Амортизация	18 728	10 890
Прочие затраты	552 518	12 854
Итого по элементам	572 144	24 303
Фактическая себестоимость реализованных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	572 144	24 303

4.4 Расшифровка стр. 2320–2350 «Прочие доходы и расходы» (тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	882 321	191 313
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	11 677	9 115
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	870 644	182 198
Проценты к уплате	(35 231)	(134 793)
Процентные расходы	(7)	-
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(23 450)	(117 564)

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Прочие доходы, из них:	49 033	187 371
Изменение стоимости предметов аренды	8	-
Курсовые разницы	1	-
Реализация ценных бумаг (долей)	-	176 255
Реализация прочих работ и услуг	48 858	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	166	1
Прочие доходы		11 115
Прочие расходы, из них:	(414 268)	(21 521)
Расходы на услуги банков	(76)	(179)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам	(23)	(25)
Реализация имущественных прав (долей)	(353 625)	-
Реализация прочих работ и услуг	(76 002)	-
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц	(1 195)	(2 307)
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	16 666	-
Прочие расходы	(13)	(19 010)

4.5 Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения/ Сумма (убыток и уменьшение с минусом (в скобках), прибыль и увеличение с плюсом)	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ ПНР/ПНД
1	2	3	4
Прибыль до налогообложения	51 648		
- оценочные обязательства и резервы	22	110	ОНА
- прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	(7 245)	(36 225)	ОНО

Вид актива и обязательства	Эффект изменения/ Сумма (убыток и уменьшение с минусом (в скобках), прибыль и увеличение с плюсом)	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ ПНР/ПНД
- основные средства	(7)	(35)	ОНО
- прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	-	0	
- расходы, не принимаемые к н/у	-	0	
- резерв по сомнительным долгам	(8)	(40)	ОНА
- оценочные обязательства и резервы	-	0	
- арендные обязательства	6	30	ОНА
Текущий налог на прибыль (стр. 2411) (Сумма всех строк)	-		
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412) (Сумма ОНО/ОНА)	(7 232)		

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

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2022 г.

По состоянию на 31 декабря 2022 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный исполнительный орган Общества: Генеральный директор - Мазунин Андрей Феликсович

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период)	901,89 тыс. руб.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
<p>долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности);</p> <p>- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;</p> <p>- иные долгосрочные вознаграждения).</p>	нет

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс. руб.)

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

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

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <https://pik-group.ru/about/share-capital/information-disclosure/affiliated-person>

– «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде (тыс. руб.)

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участник, доля участия 100%					
2.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	9 052 327	2 791 180	15 409 002	1 295 458	безналичные/ краткосрочная
	купля-продажа паев, акций	2 467		2 467		безналичные/ краткосрочная
	полученные займы	3 033 993	1 718 807		1 280 325	безналичные/ краткосрочная
	предоставленные займы	4 679 437		14 866 465		безналичные/ долгосрочная
	предоставленные займы			260 880		безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 336 431	1 072 373	279 191	15 133	безналичные/ краткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на Общество, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПИК СЗ ПАО	642 469	651 136		16 956	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	550 281	550 281			безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	91 317	99 984		16 956	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации - отсутствуют					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	АВТОКОМБИНАТ N 42 АО	345 377	980 770	71 743	72 473	безналичные/ краткосрочная
5.2	по аренде за землю по ИДП	273 634	980 770		72 418	безналичные/ краткосрочная
5.3	предоставленные займы	71 743		71 743		безналичные/ краткосрочная
5.4	с поставщиками по операционной аренде				55	безналичные/ краткосрочная
5.5	ИНЖСТРОЙ-ИННОВАЦИИ ООО		102			безналичные/ краткосрочная
5.6	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)		102			безналичные/ краткосрочная
5.7	ИНЖТЕПЛОПРОЕКТ ООО			91		безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)			91		безналичные/ краткосрочная
5.8	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	247 485	210 518			безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	246 614	210 518			безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	871				безналичные/ краткосрочная
5.9	ЛОВИТЕЛ ООО	12		12		
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	12		12		безналичные/ краткосрочная
5.10	Мортон-PCO ООО	14 017		14 017		

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
	по договорам цессии	14 017		14 017		безналичные/ краткосрочная
5.11	МСК ЭНЕРГО АО	355 467	575 101	21 214	10 153	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде	8	8	2		безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	355 459	575 093	21 212	10 153	безналичные/ краткосрочная
5.12	ПИК-БРОКЕР ООО	17 098	17 098			
	с дольщиками по квартирам	17 098	17 098			безналичные/ краткосрочная
5.13	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	9 052 327	2 791 180	15 409 002	1 295 458	
	купля-продажа паев, акций	2 466		2 466		безналичные/ краткосрочная
	полученные займы	3 033 993	1 718 807		1 280 325	безналичные/ краткосрочная
	предоставленные займы	4 679 437		14 866 465		безналичные/ долгосрочная
	предоставленные займы			260 880		безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	1 336 431	1 072 373	279 191	15 133	безналичные/ краткосрочная
5.14	ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	3 028 618		7 781 117	13 277	
	полученные займы				13 277	безналичные/ краткосрочная
	предоставленные займы	3 028 618		7 781 117		безналичные/ долгосрочная
5.15	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	12 245 799	11 607 348	1 829 714	10 213	безналичные/ краткосрочная
	по вознаграждению за услуги	173 625	123 151		10 213	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	12 072 174	11 484 197	1 829 714		безналичные/ краткосрочная
5.16	ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА ООО	6 518	4 624	336	38 228	безналичные/ краткосрочная
	с покупателями по аренде	2 352	4 166	336		безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками на поставку внеоборотных активов	4 156			37 780	безналичные/ краткосрочная

44

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
	с поставщиками прочие		448		448	безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	10	10			безналичные/ краткосрочная
5.17	ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ ООО	1 708	20	26 615		
	предоставленные займы	1 191		25 500		безналичные/ долгосрочная
	с покупателями по аренде	507	10	1 115		безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	10	10			х
5.18	ПРОДБАЗА ОЧАКОВО АО	109	2 250	6	2 147	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками по аренде ППА	109	225	6	122	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие		2 025		2 025	безналичные/ краткосрочная
5.19	СП ООО	454	454			безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	454	454			безналичные/ краткосрочная
5.20	СПЕЦГРАД ООО		410			безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)		410			безналичные/ краткосрочная
5.21	ЧАЙКА ООО	1 584 386		1 584 386		безналичные/ долгосрочная
	предоставленные займы	1 584 386		1 584 386		безналичные/ долгосрочная
5.22	ЭКСТРА КОМ АО			3 477 498		
	купля-продажа паев, акций			3 300 000		безналичные/ долгосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			177 498		безналичные/ краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Дивиденды в отчетном периоде не начислялись и не выплачивались.

5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Мичуринский парк» по адресу: г. Москва, ул. Озёрная, вл. 42–44, на земельных участках, арендуемых/или собственностью у Департамента городского имущества города Москвы:

- Земельный участок, кадастровый номер 77:07:0014002:20;
- Земельный участок, кадастровый номер 77:07:0014002:27;
- Земельный участок, кадастровый номер 81:00:22.

Дата начала строительства: 30.11.2020 г.

Дата окончания строительства: 10.04.2028 г.

5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс. руб.)

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

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	2 543 225	-	-
залогов долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	16 426 116	10	10
последующего залога долей и акций по кредитным обязательствам связанных сторон	-	-	-
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон	16 426 116	-	29 942 965
Денежные средства на эскроу счетах в банке ВТБ	9 592 659	9 404 849	-

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э “ Движение по счету-эскроу”.

5.8. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2022 году и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва.

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 4 от 29.12.2022 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

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.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в отчетном периоде 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.Диалог (Диалог), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП), подтвержденная 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 и ЕСУД.

5.14. События после отчетной даты

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

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

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

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

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023–24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

5.19. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.20. Информация об экологической деятельности

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

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


5.21. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию


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

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Озёрная 44»

«31» января 2023 года


А. Ф. Мазунин



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 50 лист 16

Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

[Handwritten signature]
Агаркова Ю.А.

