

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
В ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ЭКСТРАГРАД"

ЗА 2021 ГОД

## 1. Информация об Обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Экстраград» (далее по тексту – Общество).

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Экстраград»

Основной государственный регистрационный номер: 1207700288510.

Дата государственной регистрации Общества – 12.08.2020 год.

Юридический адрес:

188640, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, Всеволожский проспект, дом 17, ком 219

ИНН 7743345216 КПП 470301001

Код основного отраслевого направления вида деятельности - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика согласно (ОКВЭД 71.12.2).

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, массив Янино-Аэродром; Ленинградская область, Всеволожский р-н, массив Ковалево; Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское гп, Кудрово, принадлежащих Обществу на праве собственности:

Кадастровый номер	S, кв.м.	Правоустанавливающие документы	Кадастровая стоимость, руб.
47:07:1044001:11789	6 411	Договор купли-продажи от 02.12.2020	3 475 660
47:07:1039001:2097	589	Договор купли-продажи от 02.12.2020	1 500 077
47:07:1039001:2091	29 876	Договор купли-продажи от 02.12.2020	76 088 794
47:07:1039001:2096	16 290	Договор купли-продажи от 02.12.2020	41 487 698
47:07:1039001:2084	10 441	Договор купли-продажи от 02.12.2020	6 003 784
47:07:1039001:2092	15 979	Договор купли-продажи от 02.12.2020	40 695 637
47:07:1039001:2098	27 238	Договор купли-продажи от 02.12.2020	75 244 430
47:07:1039001:2099	38 343	Договор купли-продажи от 02.12.2020	97 652 719
47:07:1044001:6575	5 000	Договор купли-продажи от 02.12.2020	13 812 400
47:07:1039001:2100	21 884	Договор купли-продажи от 02.12.2020	55 734 609
47:07:1039001:2101	213	Договор купли-продажи от 02.12.2020	542 473
47:07:1039001:2102	103	Договор купли-продажи от 02.12.2020	262 322
47:07:1039001:2103	6 778	Договор купли-продажи от 02.12.2020	17 262 346
47:07:1039001:2104	144	Договор купли-продажи от 02.12.2020	366 742
47:07:1039001:2105	144	Договор купли-продажи от 02.12.2020	366 742
47:07:1039001:2106	22 431	Договор купли-продажи от 02.12.2020	57 127 719
47:07:1039001:2107	121	Договор купли-продажи от 02.12.2020	308 165
47:07:1039001:2108	50 433	Договор купли-продажи от 02.12.2020	128 443 773
47:07:1039001:2109	117	Договор купли-продажи от 02.12.2020	297 978
47:07:1039001:2082	12 177	Договор купли-продажи от 02.12.2020	5 778 108
47:07:1039001:2110	18 488	Договор купли-продажи от 02.12.2020	47 085 608
47:07:1039001:2111	25 358	Договор купли-продажи от 02.12.2020	64 582 262
47:07:1039001:2112	143	Договор купли-продажи от 02.12.2020	364 195
47:07:1039001:2114	7 892	Договор купли-продажи от 02.12.2020	20 099 503
47:07:1039001:2115	39 119	Договор купли-продажи от 02.12.2020	108 065 455
47:07:1039001:2116	229	Договор купли-продажи от 02.12.2020	583 222
47:07:1039001:2117	225	Договор купли-продажи от 02.12.2020	621 558
47:07:1039001:2118	151	Договор купли-продажи от 02.12.2020	384 570
47:07:1039001:2119	116	Договор купли-продажи от 02.12.2020	55 043
47:07:1039001:2086	9 708	Договор купли-продажи от 02.12.2020	5 582 294

47:07:1039001:2083	131	Договор купли-продажи от 02.12.2020	62 161
47:07:1039001:2085	143	Договор купли-продажи от 02.12.2020	67 855
47:07:1039001:2087	1 981	Договор купли-продажи от 02.12.2020	5 045 250
47:07:1039001:2088	2 385	Договор купли-продажи от 02.12.2020	6 074 166
47:07:1039001:2089	480	Договор купли-продажи от 02.12.2020	1 222 474
47:07:1039001:2090	28 940	Договор купли-продажи от 02.12.2020	73 704 971
47:07:1039001:16412	1 915	Договор купли-продажи от 02.12.2020	5 290 149
47:07:1039001:16413	37 976	Договор купли-продажи от 02.12.2020	104 907 940
47:07:1039001:16414	741	Договор купли-продажи от 02.12.2020	2 046 998
47:07:1039001:16415	298	Договор купли-продажи от 02.12.2020	823 219
47:07:1006002:37	600	Договор купли-продажи от 14.10.2021	325 284
47:07:1006002:38	600	Договор купли-продажи от 14.10.2021	325 284
47:07:1039001:18127	40 008	Межевание зу 47:07:1039001:16410, 47:07:1039001:16411, 47:07:1039001:2093, 47:07:1039001:2094, 47:07:1039001:2095	110 521 300
47:07:1039001:18128	6 835	Межевание зу 47:07:1039001:16410, 47:07:1039001:2094	18 881 551
<b>Всего</b>	<b>489 174</b>		<b>1 199 174 488</b>

Высшим органом управления в Обществе является общее собрание участников Общества. Текущее руководство деятельностью Общества осуществляет Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор.

Генеральным директором с 12.08.2020г по настоящее время является Смирная Наталья Сергеевна на основании Решения № б/н единственного учредителя Общества от 06.08.2020г.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета передано ПАО «ПИК СЗ» (ранее - ПАО «Группа Компаний ПИК») по договору № Д1006473/20 от 01.10.2020 г.

Уставный капитал общества на 31.12.2021г составляет: 1 000 000 рублей и состоит из номинальной стоимости долей его участников:

100 % долей уставного капитала принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703255661.

Среднесписочная численность работающих за 2021г. - 2 человека (за 2020г. – 1 чел.)

Общество не имеет дочерних обществ. Филиалов и представительств нет. Реорганизации в отчетном периоде не было.

Пандемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества

Чрезвычайных фактов в деятельности Общества в 2021г. не было.

Аудитор Общества: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Бухгалтерская отчетность за 2021 год представлена в тыс. руб. – код по ОКЕИ 384.

Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет более 5 % удельного веса статьи бухгалтерской отчетности.

## 1. Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 N 34н, а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Учетная политика Общества, действующая в 2021 году, утверждена Приказом №2 от 30.12.2020г. генерального директора Общества. По сравнению с учетной политикой, действующей в 2020г., внесены изменения в связи со вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы». Последствия изменения учетной политики отражаются в учете перспективно. В течение 2021 г. изменения в учетную политику не вносились.

Общество для ведения бухгалтерского учета использует программное обеспечение 1С ТУС 2.0.

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 ООО «Специализированный застройщик «Экстраград».

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 продолжать 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.

## **1.1 Основные средства**

Общество не применяет досрочно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (п. 48 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»), п. 2 Приказа Минфина России от 17.09.2020 N 204н)

Малоценные активы со сроком использования более 12 месяцев учитываются в составе запасов в прежнем порядке, с учетом положений ПБУ 06/01.

Активы, в отношении которых выполняются указанные выше условия и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Стоимость данных активов списывается на затраты по мере передачи их в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности, после ввода в эксплуатацию контроль за их движением ведется на забалансовом учете. Ответственность за сохранность данных объектов возложена на материально-ответственных лиц в местах хранения и эксплуатации объектов.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом исходя из установленных Обществом сроков полезного использования, определенных при принятии объектов к бухгалтерскому учету на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Для основных средств, не указанных в Классификации, амортизация рассчитывается исходя из сроков полезного использования, установленных комиссией по приемке-передаче основных средств, назначаемой приказом руководителя, в соответствии с техническими условиями эксплуатации и рекомендациями организаций-изготовителей.

Сроки полезного использования объектов основных средств, бывших в употреблении, определяются с учетом срока использования объекта предыдущим собственником.

Общество не производит переоценку основных средств.

## **1.2 Финансовые вложения**

При отражении в учете и в бухгалтерском балансе долговых ценных бумаг и предоставленных другим организациям займов, метод дисконтированной стоимости в соответствии с п.23 ПБУ 19/02 не применяется.

### **Запасы**

Учет запасов Общества ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». В состав запасов Общества включаются:

- А) сырье и материалы;
- Б) инструменты, инвентарь;
- В) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

Г) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Фактическая себестоимость запасов А) – В) определяется в порядке, предусмотренном п. 9-16 ФСБУ 5/2019 «Запасы»

Фактическая себестоимость объектов недвижимого имущества при создании для продажи в ходе обычной деятельности (формирование себестоимости объектов ИДП)

складывается из прямых затрат по созданию отдельных объектов и косвенных затрат, относящихся к строительству всех объектов по данному ИДП.

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

- Затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- Затраты на проектно-изыскательские работы;
- Затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовой ограждение, укрепление грунтовое;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- вынос осей;
- затраты на экспертизу;
- затраты на СМР по благоустройству;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- затраты на ввод в эксплуатацию;
- затраты на эксплуатацию до заселения;
- Арендные платежи;
- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- Проценты по целевым кредитам и займам;
- Прочие затраты на строительство, предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

Затраты, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01.1 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все затраты ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Затраты, которые относятся ко всей стройке подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами.

Укрупненно выделяются Виды объектов ИДП-Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом, Корпус.

Затраты по видам объектов ИДП, которые относятся к площадке (общеплощадочные затраты), микрорайону («микрорайонные затраты»), очереди (очередные затраты), дому (общедомовые затраты) подлежат распределению между возводимыми на них объектами, независимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

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

Также на отдельных объектах ИДП учитываются 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).

Затраты на возведение инженерных объектов, подлежащих передаче Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных затрат.

Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.4. настоящей Политики «Расчет стоимости объектов ИДП».

Затраты, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.01.2 аналитика «Прямые затраты по объектам недвижимости с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным затратам относятся:

- затраты по входу в проект (приобретение актива, затраты на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие затраты по входу в проект);
- расходы по уплате процентов за пользование заемными средствами, использованными для финансирования строительства объектов ИДП;
- затраты по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- затраты на ввод в эксплуатацию, затраты на эксплуатацию до заселения;
- затраты на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и поручочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных сетей, вознаграждение генподрядчика);
- затраты на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование

(теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);

- затраты по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);

- затраты по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01 «Приобретение земельных участков».

По дате регистрации права собственности на земельный участок его стоимость включается в (счет 36.02 аналитика «Затраты по видам ИДП» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом), а также учитывается на забалансовом счете 021 до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог по участкам, на которых ведется строительство (начата группировка затрат), относится на счет 36.

При отражении стоимости данного вида запасов в отчетности помимо себестоимости незавершенного строительства объектов ИДП в стоимость запасов включается остаток по счету учета НДС, предъявленный поставщиками работ/услуг по созданию ИДП, а также авансы, предварительная оплата, задаток, уплаченные сторонним организациям в связи с созданием данного вида запасов.

### **1.3 Денежные средства и денежные эквиваленты.**

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

### **1.4 Кредиты и займы полученные**

При получении займа и (или) кредита основная сумма долга учитывается в бухгалтерском учете в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других инвестиционных активов, предусмотренных договором.

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

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

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, размещением заемных обязательств, учитываются в составе прочих расходов (счет 91 «Прочие доходы и расходы») в том отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

### **1.5 Оценочные обязательства**

Общество создает оценочное обязательство по оплате неиспользованных отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно исходя из количества дней неиспользованного отпуска и среднедневной заработной платы работника.

### **1.6 Отложенные налоги**

Расчеты по налогу на прибыль учитываются в соответствии с ПБУ 18/02.

### **1.7 Учет доходов и расходов**

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

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

доходы от обычных видов деятельности;

прочие доходы.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

сумма выручки может быть определена;

имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

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

дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;

дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общество может признавать в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;

расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров;

коммерческие расходы;

управленческие расходы и др.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

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

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

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

44.03 «Инвестиционные издержки по ОН»;

44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП».

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

- на выплату заработной платы и т.п.;
- на представительские расходы;
- на социальную рекламу.
- другие аналогичные по назначению расходы общего назначения, относящиеся ко всем видам деятельности Общества.

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

Общество признает издержки по счетам 44.03 и 44.04 с учетом полученных доходов (п. 9,19, п.20 ПБУ 10/99, п.7 ПБУ 1/2008), данные расходы являются прямыми и формируют себестоимость готовой продукции или услуг Застройщика.

При этом прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика на счет 90.02.

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.

На субсчете 44.03 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются расходы, относящиеся к конкретным объектам недвижимости:

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

Со счета 44.03 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН», расходы подлежат списанию в момент начала признания выручки по Объекту недвижимости (доходам от реализации объектов недвижимости).

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

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

Со счета 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» расходы подлежат списанию с момента начала признания доходов по вознаграждению застройщика по ДДУ на счет 90.02.

В отчетности Инвестиционные издержки по ИДП отражаются по строке 12101 «Незавершенное производство».

## **1.8 Формирование финансового результата**

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Общества формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры

Финансовый результат отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

- доходы и расходы, связанные с ведением обычных видов деятельности;
- прочие доходы и расходы.

## **1.9 Инвентаризация имущества и обязательств**

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит

инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

Инвентаризация активов и обязательств Общества проведена по состоянию на 31.12.2021г, согласно Приказу №6 от 27.12.2021. Отклонений с данными учета не выявлено.

### **1.10   Переход на ФСБУ**

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов, как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

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

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

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

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

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

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

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

## 2. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности

### Пояснения к бухгалтерскому балансу

#### 2.1 Информация о финансовых вложениях

Долгосрочные финансовые вложения

тыс.руб.

Вид финансового вложения	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Предоставленные займы	370 000	-	-
<b>Итого в составе стр. 1170</b>	<b>370 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 2.2 Информация об отложенных налоговых активах.

тыс.руб.

Наименование показателя	Размер показателя	Бухгалтерский учет		Налоговый учет		Разница	ОНА
		Счет	Сумма, принимаемая в расходах	Сумма, принимаемая при расчете	Сумма, не принимаемая при расчете		
Оценочное обязательство на отпуск	404	26	404	-	404	404	81
Резерв по убыткам	214 369	-	214 369	-	214 369	214 369	42 874
Проценты по кредиту	38 750	67	38 750	-	38 750	38 750	7 750
<b>Итого</b>	<b>253 524</b>		<b>253 524</b>	<b>-</b>	<b>253 524</b>	<b>253 524</b>	<b>50 705</b>

#### 2.3 Информация о прочих внеоборотных активах.

В 2020г. были приобретены следующие основные средства по договору купли-продажи недвижимого имущества:

- земельные участки в количестве 35 участков во Всеволожском районе Ленинградской области.

- недостроенное здание во Всеволожском районе Ленинградской области со степенью готовности 15%.

Наименование	Балансовая стоимость на 31.12.2021 тыс.руб.	Балансовая стоимость на 31.12.2020 тыс.руб.
Земельные участки №1-№35 в районе ЛО, Всеволожский р-н, массив Янино-Аэродром, Кудрово	-	1 066 541
Многоэтажный жилой дом кад ном 47:07:1044001:60943	-	185 1

## 2.4 Информация о запасах

тыс.руб.

Вид актива	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Приобретение земельных участков с доп.расходами	1 317 341		
Расходы на создание объекта строительства	770 858	13 295	-
НДС по капитальному строительству	106 002	-	-
Авансы поставщикам по капитальному строительству и финансированию технического заказчика	1 385 618	35 424	-
Инвестиционные издержки по ИДП	89 913	-	-
<b>Итого в составе стр. 1210</b>	<b>3 669 732</b>	<b>48 719</b>	<b>-</b>

## 2.5 Учет НДС

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции реализации, подлежащие налогообложению и необлагаемые НДС.

Согласно учетной политике, Общество ведет отдельный учет НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных) операций.

Ниже представлена информация о детализации статьи 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» в соответствии с распределением для подлежащих налогообложению НДС операций.

тыс.руб.

Вид актива Налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
НДС по приобретенным услугам	113	46	-
НДС основных средств	37 179	37 180	-
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	42	-	-
<b>Итого в составе стр. 1220</b>	<b>37 334</b>	<b>37 226</b>	<b>-</b>

## 2.6 Информация о дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет в сумме 11 141 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности отражено:

№ п/п	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Наименование дебитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Задолженность покупателей и заказчиков	35	34,60	Большевик ООО Договор № 189/2020 от 01.09.2020, до 31.03.2022.
2	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	11 066	100,00	АПОЭК СРО СЧЕТ: Членский взнос за 2022 г № 703 от 30.11.2021, до 31.12.2022
			1 679,52	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО; Договор №47120000324309 от 01.03.2021, до 31.01.2022

			7 982,87	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № б/н от 15.09.2021, до 31.12.2026
			606,20	РКС-энерго ООО Договор №96850 от 01.03.2021, до 31.01.2022
			133,00	Росреестра по Ленинградской области Управление Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово; Договор №б/н от 04.12.2020, до 31.01.2022
			150,00	СК ЛО АССОЦИАЦИЯ СЧЕТ: № 1244 от 01.11.2021, до 31.12.2022 г.
			163,80	ЦРР ООО Договор № Д21-0136000 от 28.12.2021, 31.03.2022 г.
			251,60	Прочие дебиторы
3	Расчеты с учредителями	40	Расчеты с учредителем по взносу добавочного капитала	
<b>Итого по стр. 1230</b>		<b>11 141</b>		

## 2.7 Собственный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей его участников. На отчетную дату уставный капитал оплачен в полном объеме.

В соответствии с законодательством РФ и уставом Общества любой ее участник имеет право выйти из Общества, потребовав приобретения Обществом принадлежащей ему действительной доли в стоимости чистых активов Общества, рассчитанных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

На момент утверждения финансовой отчетности к выпуску руководство Общества не располагает информацией о принятии участниками Общества решения о выходе или ликвидации Общества.

В связи с этим у Общества не возникло перед участниками обязательств по выплате принадлежащих им действительной стоимости долей участия. На основании указанного обстоятельства руководство Общества классифицирует уставный капитал и нераспределенную прибыль в качестве капитала, а не обязательства.

Чистые активы Общества на отчетную дату 31.12.2021 составили (38 566) тыс. руб.

Ниже представлена информация с расчетом стоимости чистых активов.

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	тыс.руб.		
		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	370 000	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	50 705	1 860	-

Прочие внеоборотные активы	1190	-	1 252 482	-
Запасы	1210	3 669 732	48 719	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37 334	37 226	-
Дебиторская задолженность*	1230	11 141	4 513	-
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 877	2 239 587	-
Прочие оборотные активы	1260	1 435	31	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	4 142 223	3 584 418	-
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	3 998 065	2 288 409	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	40 953	2 659	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	141 366	1 289 103	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	404	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	4 180 789	3 580 171	-
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	(38 566)	4 247	-

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

## 2.8 Долгосрочные заемные средства

тыс.руб.

Вид заемных средств		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Основной долг по банковскому кредиту	БАНК ГПБ (АО)	3 168 820	-	-
Основной долг по заемному обязательству	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	640 874	2 275 114	-
Проценты по банковскому кредиту	БАНК ГПБ (АО)	38 750	-	-
Проценты по заемному обязательству	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	149 621	13 295	-
<b>Итого в составе стр. 1410</b>		<b>3 998 065</b>	<b>2 288 409</b>	-

По состоянию на 31.12.2021 поступление денежных средств агенту-эскроу по договорам долевого участия с Обществом составляет 1 977 027 тыс. рублей, и учитываются на забалансовом счете.

## 2.9 Расшифровка краткосрочная кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Общества на 31.12.2021 отражены следующие суммы:

№ п/п	Показатель	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	125 789	19 494,18	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО Договор №Экстраград/ГК-Уступка от 01.10.2021, до 31.03.2022
			150,00	ПАО ПИК СЗ Договор № Д1006473/20 от 01.10.2020, до 31.03.2022
			8 629,40	ПАО ПИК СЗ Договор № Д1189995/21 от 01.07.2021, до 31.03.2022
			256,47	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО; Договор №47120000324309 от 01.03.2021- до 31.01.2022
			2 145,82	ПИК-УК ООО Договор №ПИК/2384 от 18.12.2020, до 31.12.2022
			94 774,02	ПИК-УК ООО; Договор №ПИК/2385 от 18.12.2020, до 31.12.2022
			339,36	Прочие поставщики
2	Расчеты по налогам и сборам	2 414	856,70	Задолженность перед бюджетом по НДФЛ. До 15.01.2022г.
			1 550,36	Задолженность перед бюджетом по земельному налогу. До 01.03.2022г.
			6,44	Задолженность перед бюджетом по налогу на имущество. До 01.03.2022г.
3	Расчеты по социальному страхованию	1 244	1 244,17	Задолженность перед бюджетом по страховым взносам. До 15.01.2022г.
4	Расчеты с персоналом по оплате труда	5 733	5 733	Задолженность перед сотрудниками по оплате труда. До 15.01.2022г.
5	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6 181	3 714,68	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО; Договор №Экстраград/ГК-Уступка от 01.10.2021, до 31.03.2022
			2 318,83	ПИК-УК ООО; Договор №ПИК/2417 от 28.09.2020, до 31.12.2022
			103,00	ЦНС ООО Договор № 03-0008066 от 17.05.2021, до 31.01.2022
			44,00	Прочие кредиторы
6	Прочая кредиторская задолженность	6		
<b>Итого по стр. 1520</b>		<b>141 366</b>		

## 2.10 Информация об оценочных обязательствах

тыс.руб.

Наименование показателя	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Оценочное обязательство на оплату отпусков	404	-	-
<b>Итого:</b>	<b>404</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 3. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

Затраты на производство (Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж», строки 2220 «Управленческие расходы») Отчета о финансовых результатах

тыс.руб.

Наименование показателя	2021	2020
<b>Себестоимость продаж, стр. 2120</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Управленческие расходы, стр.2220</b>	<b>(24 892)</b>	<b>(231)</b>
Амортизация	-	-
Материальные	-	-
Заработная плата	(14 876)	-
Страховые взносы	(2 903)	-
Прочие затраты	(7 113)	(231)

## 3.1 Прочие доходы и расходы (строки 2320, 2330, 2340, 2350)

тыс.руб.

Наименование показателя	2021	2020
<b>Проценты к получению</b>	<b>16 353</b>	<b>4 282</b>
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(15 035)</b>	<b>-</b>
<b>Прочие доходы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Прочие расходы в т.ч.</b>	<b>(29 789)</b>	<b>(55)</b>
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(29 631)	(54)
Государственная пошлина	(150)	-
Штрафы, пени, неустойки	(1)	-
Прочие внереализационные расходы	(8)	(1)

## 3.2 Формирование постоянных, временных разниц, отложенного налогового актива, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма налога, тыс.руб.	Расчетный показатель
1.	Убыток до налогообложения БУ	(53 363)	20%	10 673	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2.	Изменение ОНА	10 551			

3.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(42 812)			
----	---	----------	--	--	--

#### 4. 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.

#### 5. Данные о состоянии и наличии отдельных видов имущества, учитываемого на забалансовых счетах

Стоимость арендованных основных средств по состоянию на 31.12.2021:

Контрагент	Договор	Объект аренды	Стоимость, тыс. руб.
ООО «Большевик»	Договор аренды нежилых помещений №24/19-А от 01.03.2021	Нежилое помещение по адресу: ЛО, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, д.17, комн.219	782
ИП Александров Александр Михайлович	Договор аренды земельного участка №ПИК/2391 от 11.01.2021	Земельный участок 705м2 г. Санкт-Петербург, Кудрово; с кад. №47:07:0000000:92619	2 433
МО Всеволожский муниципальный район ЛО Администрация	Договор аренды земельного участка №б/н от 12.01.2021	Земельный участок г. Санкт-Петербург, Кудрово с кад. №47:07:1044001:5415	33 371
ИП Алпатов Владимир Викторович	Дооговор аренды земельного участка №б/н от 19.03.2021	Земельный участок 1200м2 г. Санкт-Петербург, Кудрово с кад. №47:07:1006001:2927	651
<b>Итого:</b>			<b>37 236</b>

#### 6. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

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

Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович	
<i>Связанные стороны</i>	<i>Операции с ними, осуществленные в аудируемом периоде, а для займов указать также сумму непогашенной задолженности: виды операций (покупка, продажа, заем, переуступка требований, зачет взаимных требований и т.д.); наличие/отсутствие контролируемых сделок, а при иностранном участии и контролируемых задолженностей.</i>
<i>Участники, доля участия, степень контроля</i>	
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	Организация – участник компании с долей владения – 100%
<i>Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</i>	
ПАО «ПИК СЗ»	Оказание Обществу услуг по бухгалтерскому обслуживанию
<i>Степень существенности аудируемого лица для учредителей. Здесь и далее одно лицо является существенным по отношению к другому, если числовые данные отчетности первого лица в структуре отчетности второго лица занимают не менее 25 процентов.</i>	
Нет информации	
<i>Сестринские организации, степень существенности сестринской организации</i>	
ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Общества
ООО «ПИК-УК»	Осуществление функций технического заказчика для Общества
ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	Предоставление Обществу займа
<i>Участие аудируемого лица в других организациях: наименование организации, доля участия, степень контроля, степень значимости организации для аудируемого лица</i>	
Нет	
<i>Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет контроль или оказывает значительное влияние косвенно, посредством одного или нескольких посредников;</i>	
Нет	
<i>Организации, которые находятся под общим контролем с аудируемым лицом в силу того, что они имеют собственников, являющихся близкими родственниками.</i>	
Нет	
<i>Организации, которые находятся под общим контролем с аудируемым лицом в силу того, что они имеют общий ключевой управленческий персонал.</i>	
Нет	
<i>ФИО лиц/название организаций, выполняющих функции:</i>	<i>Начисленное вознаграждение</i>
Единоличного исполнительного органа: Генеральный директор Смирная Наталья Сергеевна	- краткосрочные вознаграждения: оплата труда <u>0,00</u> тыс. руб., социальное страхование <u>0,00</u> тыс. руб. - долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют

<i>Сведения о начислении и выплате дивидендов</i>	<i>Сумма – тыс. руб.</i>
Дивиденды не начислялись и не выплачивались	0

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

**Сведения об операциях со связанными сторонами  
за период 01.01.2021-31.12.2021 г.**

Наименование связанной стороны	Объем операций, тыс. руб. (в т.ч. НДС)	Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г.	тыс. руб.
			Характер отношений со связанной стороной
ПАО «ПИК СЗ»	18 667	(8 629)	Вознаграждение по лицензионному договору на товарный знак
ПАО «ПИК СЗ»	600	(150)	Бухгалтерское обслуживание
ПАО «ПИК СЗ»	26 949	-	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Общества
ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	41 951	(19 494)	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Общества
ООО «ПИК-НВЕСТПРОЕКТ»	370 000	370 000	Выдан долгосрочный заем Обществом
ООО «ПИК-НВЕСТПРОЕКТ»	7 983	7 983	Начислены проценты по выданному долгосрочному займу Обществом
ООО «ПИК-НВЕСТПРОЕКТ»	3 377 283	(640 874)	Получен долгосрочный заем Обществом
ООО «ПИК-НВЕСТПРОЕКТ»	167 756	(149 621)	Начислены проценты по полученному долгосрочному займу Обществом
ООО «ПИК-ПРОЕКТ»	6 274	0	Проектные работы по ИДП для Общества
ООО «ПИК-УК»	23 604	(2 146)	Осуществление функций технического заказчика для Общества

В 2021 г. заработная плата генеральному директору Общества не начислялась и не выплачивалась.

**7. Условные факты и условные обязательства хозяйственной деятельности**

Сумма выданных обеспечений обязательств и платежей третьих лиц по состоянию на 31.12.2021:

Контрагент	Договор	Сумма обеспечения, тыс. руб.
ПАО "Сбербанк"	Договор № Н-1/0113-21-2-0 от 22.09.2021 г. Ипотека собственных земельных участков по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Аэродром, Ленинградская область, Всеволожский район, массив Ковалево, в обеспечение обязательств ООО «ПИК-Инвестпроект» по договору кредитной линии №0113-21-2-0 от 26.04.2021 г. ипотека ЗУ по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Аэродром, Ленинградская область, Всеволожский район, массив Ковалево.	1 177 211
<b>Итого:</b>		<b>1 177 211</b>

Сумма полученных обеспечений обязательств и платежей третьих лиц по состоянию на 31.12.2021г. отсутствует.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

#### **8. Раскрытие событий после отчетной даты**

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных в период с 01.01.2022 до даты подписания годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных в период между с 01.01.2022 до даты подписания отчетности существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции не принимались; чрезвычайных ситуаций в период с 01.01.2022 до даты подписания отчетности не было.

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом.

В 2022-23 г.г. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

#### **9. Информация об экологической деятельности**

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

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

#### **10. Непрерывность деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Экстраград» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем. В отчетном году Общество понесло убыток в размере 42 812 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2021 г. текущие обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 38 566 тыс. руб. (фактически сумма чистых активов), что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. По итогу отчетного года в ООО «Специализированный застройщик «Экстраград» в виду отсутствия дохода по основному виду деятельности образовался убыток в сумме 42 812 тыс. руб..

В 2021 году Обществом начаты работы по реализации строительства Жилого комплекса «Кудровский парк», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово и Жилого комплекса «Янинский лес», расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский мун-й р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево". Проекты являются долгосрочными. Строительство планируется завершить не ранее 2033 года. Ввод в эксплуатацию первого корпуса планируется в 2023г.

По окончании строительства Компания ожидает получение значительных финансовых выгод, размер которых превысит все имеющиеся к тому времени обязательства.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на Россию, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, окажут незначительное негативное влияние на экономику Общества, так как:

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

-экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

Общество не имеет намерения прекратить деятельность в целом.

## **11. Иная обязательная информация**

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Общество по состоянию на 31.12.2021 г. не является поручителем;
- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;
- расчеты в иностранной валюте в 2021 г. Обществом не производились;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;
- отсутствуют МПЗ, переданные в залог;
- отсутствуют объекты ОС и НМА, не подлежащие амортизации;
- Общество в соответствие с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачетом встречных

однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

## **12. Информация по сегментам**

**Предоставление информации по сегментам не предусмотрено учетной политикой Общества**

## **13. Государственная помощь**

Государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

## **14. Судебные разбирательства Общества**

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2021 года и дату подготовки отчетности – нет.

## **15. Контролируемые сделки**

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

## **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.

## 17. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор

Дата 18.03.2022 г.



Н.С. Смирная

