

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО "Специализированный Застройщик "ФАРАМАНТ"
за 2021 год**

1. Информация об организации.

Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Полное фирменное наименование - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФАРАМАНТ" (далее по тексту – Общество).

Местонахождение Общества: 109029, Москва г, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3, комната 21

Юридический адрес Общества – 109029, Москва г, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3, комната 21

Фактический адрес Общества - 109029, Москва г, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3, комната 21

Дата государственной регистрации Общества – 24.11.2020 г.

Регистрационный номер – 1207700449186.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2, ОКПО 46478267.

Информация о создании ООО «СЗ «ФАРАМАНТ» с момента создания до даты окончания отчетного периода – 31.12.2021 г.:

- ООО «СЗ «ФАРАМАНТ» создано 24 ноября 2020 г. Свидетельство о постановке на учет Общества в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве: С 24 ноября 2020 г. Общество зарегистрировано в Инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по г. Москве, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: и присвоен ИНН- 9709067315, КПП- 770901001.

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 г. составляет 15 001 000 тыс. руб. (пятнадцать миллиардов один миллион рублей ноль копеек) и состоит из номинальной стоимости долей его участников:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Доля в УК, %
1.	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, местонахождение: 123242, Москва г, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1	15 001 000 000,00	100
	Итого	15 001 000 000,00	100

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Общества, который избирается общим собранием участников Общества сроком на 3 (три) года.

На основании Решения Единственного участника от 24 ноября 2020 г. на должность Генерального директора назначен Шамраев Валерий Павлович с 24 ноября 2020 года сроком на три года. С 14.12.2021 досрочно прекратили полномочия генерального директора Шамраев Валерий Павлович. На основании Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «ПИК-Запад» избрали с 14.12.2021 г на должность генерального директора – Лозовацкий Игорь Валентинович.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д1186250/21 от 01.07.2021 г. заключенного с ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК".

Среднесписочная численность работающих за 2021г. составляет 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг».

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного участника не утвержден.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков:

1. принадлежащих Обществу на праве аренды с Департаментом городского имущества г. Москвы:

Местоположение/ адрес	Кадастро- вый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Правоустанавли- вающие документы	Кадастровая стоимость в 2021 г., тыс. руб. (счет 001.01)
РФ, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Очаково-Матвеевское, проезд Стройкомбината, земельный участок 1/3	77:07:001 2008:410 8	189 474	Для объектов жилой застройки, для застройки 55 микрорайона, по проекту планировки: жилых домов 2Д, 3Д, 8Д, объекта СКБ - школы	Договор аренды № М- 07-057503 от 22.10.2021	1 586 107
Всего		189 474			1 586 107

2. принадлежащих Обществу на праве собственности:

Местоположение/ адрес	Кадастро- вый номер	S, кв.м.	ВРИ, объект строительства	Правоустанавли- вающие документы	Первоначальная стоимость, тыс. руб. (счет 36.01)
РФ, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Очаково Матвеевское, проезд Стройкомбината, земельный участок 1/4	77:07:001 2008:4109	17 951	Для многоквартирной застройки	Договор купли- продажи земельного участка № М-07- С02624 от 20.10.2021	151 276
Всего		61 393			151 276

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков в г. Москва Общество планирует привлекать дольщиков в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. с применением эскроу-счетов.

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

2. Информация об учетной политике организации.

В 2021 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 2 от 30 декабря 2020 г. учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета. Существенных изменений в методах и методологии бухгалтерского (налогового) учета не было.

С 01.01.2021 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использует программное обеспечение 1С ТУС 2.0.

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, осмоторительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности».

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности, т.е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

Учет основных средств.

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

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

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

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

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

Учет материалов.

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

Поступление и движение Запасов отражается с использованием субсчетов счета 10 «Материалы» по фактической себестоимости их приобретения без НДС. Учет Запасов осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет Запасов ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Аналитический учет ведется:

По материалам в разрезе:

- материалов и групп материалов;
- мест хранения;
- материально-ответственных лиц.

По готовой продукции, товарам для продажи в разрезе:

- мест хранения (нахождения);
- номенклатуре в количественно-суммовом выражении.

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

Если по виду Запаса возникает обязательство по демонтажу, утилизации и восстановлению окружающей среды, то в фактическую стоимость такого Запаса включается в том числе оценочное обязательство (пп. «г» п. 11 ФСБУ 5/2019). К таким Запасам относятся временные ограждения, заборы, автомобильные шины (требуется утилизация) и т.п.

Общество на основании требования рациональности бухгалтерского учета считает ретроспективные скидки, премии, бонусы и иные преференции от поставщика несущественными, если они не превышают 5 процентов от стоимости запасов. Такие преференции отражаются в бухгалтерском учете в периоде подписания документов о предоставлении с поставщиком (п.6 ПБУ 1/2008).

Учет товаров ведется на счете 41 «Товары» по фактической себестоимости.

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются. (п. 9 ФСБУ 5/2019).

При поступлении одинаковых запасов с разными наименованиями используется ранее применяемое в учете наименование. При этом составляется бухгалтерская справка.

Счет 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)» не используется.

Незавершенное производство (НЗП) отражается в балансе по фактической себестоимости, которая включает (п.23, 27 ФСБУ 5/2019):

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

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

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

Списание стоимости не существенных активов на материальные расходы производится единовременно в момент передачи (отпуска) сотрудникам Общества (п.7,4 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», Рекомендации Р-100/2019-КпР «Реализация требования рациональности»).

Для обеспечения контроля за сохранностью запасов после их передачи в эксплуатацию используется забалансовый счет МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» по субсчетам. Учет инвентаря и хозяйственных принадлежностей ведется на счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» в разрезе каждого наименования и ответственного работника организации.

К незавершенному строительству относятся затраты, сгруппированные по объектам строительства (раздел 10 настоящей Учетной политики).

Учет денежных эквивалентов.

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

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

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

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

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

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

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Общества формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры. Общество калькулирует полную производственную себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, без выделения управленческих и коммерческих расходов.

Финансовый результат Общества отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

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

- прочие доходы и расходы.

Финансовым результатом деятельности **Общества** является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество создает.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. **Учет затрат**, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

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.

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).

3. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах за период с 24.11.2020 по декабрь 2022г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу.

3.1 Информация об основных средствах. (Расшифровка стр.1150 «Основные средства»)

Виды активов	Строка	Сумма (тыс.руб.) на 31.12.2021
Здания (жилые, нежилые помещения)	1150	2 672 531
Здания (жилые, нежилые помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(120 709)
Итого по строке 1150		2 551 822

В 2021 год Общество сдало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 01.01 «Основные средства, сдаваемые в операционную аренду»:

№ п/п	Договор аренды		
	Арендатор	Номер	Дата заключения
1.	МСК ЭНЕРГО АО (Договор уступки)	29/10-2015Э	15.10.2015
2.	ПИК-МОДУЛЬ ООО	Д1173823/21	26.04.2021
3.	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО	Д1160515/21	01.04.2021

Арендованные Обществом основные средства отсутствуют.

3.2 Информация об отложенных налоговых активах.

Наименование показателя	На конец отчетного года, тыс. руб.
1	3
Отложенные налоговые активы, в том числе:	121 414
- основные средства	64
- оценочные обязательства и резервы	1
- прочие расходы (проценты по кредиту)	121 349

3.3 Информация о запасах. (Расшифровка стр.1210 «Запасы»)

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 в строке 1210 «Запасы» отражаются следующие виды активов:

№ п/п	Вид актива	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Расходы на создание объекта строительства	0	1 012 533	0	1 012 533
2	НДС по капитальному строительству	0	41 768	0	41 768
3	Авансы поставщикам по капитальному строительству и финансированию технического заказчика	0	35 404	0	35 404
4	Недвижимость для строительства	0	4 328 537		4 328 537
Итого, стр. 1210		0	5 418 242	0	5 418 242

3.4 Учет НДС

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, не облагаемые 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 от налогообложения) операций.

НДС по видам услуг	На конец отчетного года, тыс. руб.
1	2
НДС при приобретении основных средств	60 829
ИТОГО стр.1220:	60 829

3.5 Информация о финансовых вложениях.

Виды финансовых вложений	Счет	Сумма (тыс.руб.) на 31.12.2021
Процентный займ (4,5%) от 18.05.2021, выданный ООО "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ"	58.03	11 400 000

Всего по строке 1170		11 400 000
-----------------------------	--	-------------------

Виды финансовых вложений	Счет	Сумма (тыс.руб.) на 31.12.2021
Процентный займ (4,5%) от 01.04.2021, выданный ООО "ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"	58.03	8 000 000
Всего по строке 1240		8 000 000

В составе финансовых вложений учтены только финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость;

Финансовые вложения, обремененные залогом, отсутствуют.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения.

В 2021 г. Общество осуществляло привлечение займов и кредитов.

Наименование организации	На начало отчетного года, тыс. руб.	На конец отчетного года, тыс. руб.
1	2	3
Заемные средства, в том числе:	0	12 339 723
- долгосрочные кредиты:	0	11 732 977
- проценты по долгосрочным кредитам:	0	606 746
Всего по строке 1410		12 339 723

Наименование организации	На начало отчетного года, тыс. руб.	На конец отчетного года, тыс. руб.
1	2	3
Заемные средства, в том числе:	0	217 234
- краткосрочные займы:	0	215 359
- проценты по краткосрочным займам:	0	1 875
Всего по строке 1510		217 234

3.6 Информация о дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет в сумме 548 191 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	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	204	200	ППДЦ ИНФОРМСТРОЙСЕРВИС АО Договор № 32-АС/11/20 от 24.11.2020 До 30.09.2022
2	Задолженность покупателей и заказчиков	21 571	21 469	ПИК-ИНДУСТРИЯ АО Договор № Д1160515/21 от 01.04.2021; ПИК-МОДУЛЬ ООО

				Договор № Д1173823/21 от 26.04.2021; До 31.03.2022г.
3	Прочая дебиторская задолженность	526 416	526 416	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор № б/н от 18.05.2021 До 31.03.2032 ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО Договор № б/н от 01.04.2021 До 31.03.2022г.
Итого по стр. 1230		548 191		

3.7 Расшифровка краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520)

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

№ п/п	Показатель	Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.	Наименование кредитора, предполагаемая дата исполнения обязательств
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7 937	7 937	ПИК-УК ООО Договор №Д1320664/21 от 01.12.2021 Договор №Т31/21 от 11.05.2021
2	Расчеты по налогам и взносам	60 395	60 395	Задолженность перед бюджетом по налогу на прибыль и налог на имущество. До 31.03.2022г.
3	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	12	Задолженность перед бюджетом расчеты по социальному страхованию и обеспечению. До 17.01.2022 г.
Итого по стр. 1520		68 344		

4. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах за период с 24.11.2020 по декабрь 2021г.

4.1 Выручка от реализации (по видам деятельности) (строка 2110)

№ п/п	Виды деятельности	Сумма (тыс.руб.) за период с 24.11.2020 по декабрь 2021
1.	Сдача в аренду нежилой недвижимости	33 349
	Итого:	33 349

4.2 Себестоимость продаж (по видам деятельности) (строка 2120)

№ п/п	Виды деятельности	Сумма (тыс.руб.) за период с 24.11.2020 по декабрь 2021
----------	-------------------	---

1.	Амортизация основных средств	(153 478)
	Итого:	(153 478)

4.3. Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	Сумма (тыс.руб.) за период с 24.11.2020 по декабрь 2021
Аренда офисных площадей	(252)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(475)
Заработная плата	(265)
Оборудование (кроме офисного)	(39)
Предоставление каналов передачи данных	(12)
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	(25)
Страховые взносы	(79)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	(6)
Итого:	(1 153)

4.4. Прочие доходы и расходы (строки 2320, 2330, 2340, 2350)

Наименование показателя	Сумма (тыс.руб.) за период с 24.11.2020 по декабрь 2021
Проценты к получению	568 346
Проценты к уплате	-
Прочие доходы, в т.ч.	-
Прочие расходы в т.ч.	(59 804)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(59 370)
Прочие внереализационные расходы	(434)

4.5 Финансовый результат

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

Доходы организации от сдачи в аренду объектов основных средств и организации относятся к доходам по основному виду деятельности.

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

Расшифровка строк 2110, 2100, 2400 Отчета о финансовых результатах за период за период с 24.11.2020 по декабрь 2021 год:

Наименование показателя	Единица измерения	за период с 24.11.2020 по декабрь 2021
Выручка	тыс. руб.	33 349
Валовая прибыль убыток	тыс. руб.	(120 129)
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	286 338

Коэффициент чистой прибыльности	%	859
---------------------------------	---	-----

4.6 Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	На 31.12.2021
1	Среднесписочная численность работников, чел.	1
2	Затраты на оплату труда, тыс.рублей	281
3	Сумма страховых взносов, тыс.рублей	85

Численность управленческого персонала по состоянию на 31 декабря 2021г. составляла одна единица: генеральный директор, привлеченный на основе совместительства на 0,04 ставки.

5. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2021 г исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация		Дополнительная информация		
ФИО	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2021 (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
Шамраев Валерий Павлович	Генеральный директор	257,33	Заработная плата	с 24.11.2020 по 13.12.2021
Лозовацкий Игорь Валентинович	Генеральный директор	23,64	Заработная плата	с 14.12.2021 сроком на три года

5.1 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 правилам 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.

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

**Список связанных сторон
ООО «СЗ Фарамант» на 31.12.2021 г.**

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
Связанные стороны	Операции с ними, осуществленные в аудитуемом 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.
Участники, доля участия, степень контроля	
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ». Организация – участник Общества с долей владения – 100%	Операций не было
Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудитуемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников	
ПАО «ПИК СЗ»	Оказание Обществу услуг по бухгалтерскому обслуживанию
Степень существенности аудитуемого 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.	
Нет информации	
Сестринские организации, степень существенности сестринской организации	
	Характер отношений
АО «МСК Энерго»	Сдача в аренду ОС
ООО «ПИК-МОДУЛЬ»	Сдача в аренду ОС
АО «ПИК-Индустрия»	Сдача в аренду ОС
ООО «ПИК-УК»	Оказание услуг Технического заказчика
ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО	Выдача займа
ООО «ПИК-Инвестпроект»	Выдача займа
Участие аудитуемого лица в других организациях: наименование организации, доля участия, степень контроля, степень значимости организации для аудитуемого лица	
Нет	
Организации, в отношении которых аудитуемое лицо осуществляет контроль или оказывает значительное влияние косвенно, посредством одного или нескольких посредников;	
Нет	
Организации, которые находятся под общим контролем с аудитуемым лицом в силу того, что они имеют собственников, являющихся близкими родственниками.	
Нет	
Организации, которые находятся под общим контролем с аудитуемым лицом в силу того, что они имеют общий ключевой управленческий персонал.	
Нет	
ФИО лиц/название организаций, выполняющих функции:	Начисленное вознаграждение
Единоличного исполнительного органа: Лозовацкий Игорь Валентинович	- краткосрочные вознаграждения: оплата труда 23,64 тыс. руб., социальное страхование 7,1 тыс. руб. - долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют
Сведения о начислении и выплате дивидендов	Дивиденды не начислялись и не выплачивались

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

В течение 2021 г. у Компании были следующие существенные операции со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2021 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	ООО «ПИК – ИНВЕСТПРОЕКТ» Договор займа № б/н от 18.05.2021	11 400 000		11 400 000		Безналичные/ долгосрочный
2	ООО "ПИК-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ" Договор займа № б/н от 01.04.2021	8 000 000		8 000 000		Безналичный/ краткосрочный
3	ООО «ПИК-Модуль». Договор № Д1173823/21 от 26.04.2021	32 222		13 774		Безналичный/ краткосрочный
4	АО «ПИК-Индустрия» Договор № Д1160515/21 от 01.04.2021	7 695		7 695		Безналичный/ краткосрочный
5	ООО «ПИК-УК» Договор №Т31/21 от 11.05.2021	520 489		29 427	7 697	Безналичные/ краткосрочные

С прочими связанными сторонами существенных сделок и/или иных отношений у Компании в течение 2021 года не было.

5.3 Условные факты и условные обязательства (дополнить) хозяйственной деятельности

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

5.4 События после отчетной даты (ПБУ 7/98)

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

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

В 2022-2023 гг. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров. Логистика существенно не изменится в связи с незначительной долей поставок импортных материалов. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

5.5 Непрерывность деятельности Общества

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2021 г. составили 15 354 760 тыс. руб. Это на 353 760 тыс. руб. больше уставного капитала (15 001 000 тыс. руб.)

Пандемия коронавируса не оказала на экономику Общества существенного влияния.

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 приведет 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 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, в связи с этим 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 намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

Государственная помощь

Государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

Контролируемые сделки

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

Информация по сегментам (ПБУ 12/2000).

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

5.6 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;
 - отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на финансовую отчетность 2021
 - 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.

При подготовке составления годовой бухгалтерской отчетности была проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств на основании Приказа руководителя от 27.12.2021г. № ИНВ-1.

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

5.7 Планы будущей деятельности

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

5.8 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.

Генеральный директор

Дата **10.03.2022 г.**



И.В. Лозовацкий