Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «ФЛАГМАН» за 2022 год

14 февраля 2023 г.

1. Сведения об организации.

Общество с ограниченной ответственностью «ФЛАГМАН» (далее Общество) зарегистрировано 24 августа 2021 года. Основной государственный регистрационный номер: 1217700394482.

Основной вид деятельности: 70.10 Деятельность головных офисов.

Местонахождение Общества: 115054, Россия, г.Москва, Муниципальный округ Замоскворечье вн.тер.г., ул. Большая Пионерская, д.15, стр.1, этаж/помещ 1/II, ком./офис 3/6.

Генеральным директором ООО «ФЛАГМАН» с 10.11.2021 года является Бондаренко Илья Андреевич.

Совет директоров в Обществе не избирается.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д1403746/22 от 10.01.2022 г., заключенного с ПАО «ПИК СЗ»), ИНН 7713011336.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 1 человек (на 31.12.2021 - 1 человек).

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 100 тыс. рублей.
Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022 г. отрицательные, составляют – 185 173 тыс. руб..

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются.

Общество не имеет лицензий, специальных разрешений.

Общество не имеет товарных знаков.

ООО «ФЛАГМАН» не имеет обособленных подразделений.

2. Информация об учетной политике.

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

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 02 от 30 декабря 2021 г.

В отчетном периоде изменения учетной политики Общества не производились.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель Общества.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется аутсорсинговой компанией.

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

Общество применяет следующие положения и стандарты по ведению бухгалтерского учета: ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»; ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»; ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»; ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»; ПБУ 9/99 «Доходы организации»; ПБУ 10/99 «Расходы организации»; ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»; ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»; ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»; ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»; ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»; ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»; ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»; ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»; ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды»; ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Для отражения фактов хозяйственной жизни Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, а также формы, разработанные самостоятельно Обществом с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа. Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя.

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения бухгалтерского учета на основе программного комплекса ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 и используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в указанной бухгалтерской программе. Формы регистров бухгалтерского учета закреплены учетной политикой.

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

Учет Основных средств

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

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

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;

- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).
Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.
Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).
Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.
Амортизация начисляется линейным способом.
Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.
Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).
Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в том числе строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство (в том числе Затраты на строительство и проектирование; Недвижимость для строительства);
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).
Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости.
При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.
Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.
Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.
В составе незавершенного производства учитываются:

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

нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.
Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.
Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

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

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.
Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».
При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).
Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

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

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).
Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве. В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов. Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.
При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых

расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.
Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.
В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).
При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.
Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.
Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.
Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.
Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.
Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т. д.
По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».
После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по

инвестиционному договору;

- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам.

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

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

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

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.
При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

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

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

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

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

Существенным методом определения доходов является доход от продажи ценных бумаг и имущественных прав.

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

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

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в

строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

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

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

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

Прочее

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

3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности.

3.1. Нематериальные активы и НИОКР

Нематериальные активы и расходы на НИОКР у Общества отсутствуют.

3.2. Основные средства и незавершенные капитальные вложения

Основные средства и незавершенные капитальные вложения у Общества отсутствуют.

3.3. Доходные вложения в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности у Общества отсутствуют.

3.4. Долгосрочные финансовые вложения

По строке 1170 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные финансовые вложения Общества. Информация о структуре и движении долгосрочных финансовых вложений приведена в табличной форме.

тыс.руб.

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Доли в Уставном капитале, в т.ч.	-	2 200 000	-
Девелоперский потенциал ООО (доля 44,355%)	-	2 200 000	-
ИТОГО строка 1170 «Финансовые вложения»	**-**	**2 200 000**	**-**

3.5. Отложенные налоговые активы

Суммы отложенных налоговых активов включаются в строку 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых активах приведена в следующей таблице:

тыс.руб.

Виды активов	ВР на 31.12.2022	ОНА на 31.12.2022	ВР на 31.12.2021	ОНА на 31.12.2021
Отложенные налоговые активы по убыткам в налоговом учете	231 553	46 311	5 926	1 185
Отложенные налоговые активы по резерву на оплату отпусков	37	7	-	-
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	**231 590**	**46 318**	**5 926**	**1 185**

3.6. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы у Общества отсутствуют.

3.7. Запасы

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

тыс.руб.

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	-	-	-
Незавершенное производство, в том числе:	2 238 699	-	-
-Затраты на проектирование и строительство	647	-	-
- недвижимость под снос (для строительства)	2 238 052		
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	**2 238 699**	-	-

3.8. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре дебиторской задолженности приведена в табличной форме.

тыс.руб.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	71	72	-
Расчеты с разными дебиторами, краткосрочная	176	22	-
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»:	**247**	**94**	-

3.9. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения у Общества отсутствуют.

3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Суммы денежных средств и денежных эквивалентов включаются в строку 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах приведена в следующей таблице:

тыс.руб.

Виды активов	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Денежные средства на расчетных счетах	174	34
ИТОГО строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»	**174**	**34**

3.11. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы у Общества отсутствуют.

3.12. Уставный капитал

По строке 1310 Бухгалтерского баланса отражен уставный капитал Общества.
Уставный капитал составляет 100 000,00 руб.
Единственный участник общества - ЗАО «Группа АЭ» (с 17.12.2021 г.)
На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.
Залог доли Залогодержатель: "Московский Кредитный Банк" (ПАО), ИНН 7734202860.

3.13. Переоценка внеоборотных активов

Переоценка внеоборотных активов Обществом не осуществлялась.

3.14. Добавочный капитал

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

3.15. Долгосрочные заемные средства

По строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные заемные средства.

Информация об условиях полученных долгосрочных кредитов и займов Общества и их движении приведена в следующей таблице:

тыс.руб.

Виды долгосрочных заемных средств	Остаток на 31.12.2021	Уменьшено	Увеличено	Остаток на 31.12.2022
Заем, договор № 271221/ГРАЭ-ФЛГ от 27.12.2021, ставка 11,85%, срок погашения 27.12.2024 г., основной долг	2 200 000	-	-	2 200 000
Заем, договор № 271221/ГРАЭ-ФЛГ от 27.12.2021, ставка 11,85%, срок погашения 27.12.2024 г., проценты	2 857	-	260 700	263 557
ИТОГО строка 1410 «Заемные средства»	**2 202 857**	-	**260 700**	**2 463 557**

3.16. Отложенные налоговые обязательства

Отложенные налоговые обязательства у Общества отсутствуют.

3.17. Долгосрочные прочие обязательства

Долгосрочные прочие обязательства у Общества отсутствуют.

3.18. Краткосрочные заемные средства

По строке 1510 Бухгалтерского баланса отражены краткосрочные заемные средства.

Информация об условиях полученных краткосрочных кредитов и займов Общества и их движении приведена в следующей таблице:

тыс.руб.

Виды краткосрочных заемных средств	Остаток на 31.12.2021	Уменьшено	Увеличено	Остаток на 31.12.2022
Заем, договор 061021/ТХМ-ФЛГ от 06.10.2021, ставка 6,85%, основной долг	500	500	-	-
Заем, договор 061021/ТХМ-ФЛГ от 06.10.2021, ставка 6,85%, проценты	8	15	7	-
Заем, договор б/н от 01.10.2021, ставка 5,1%, проценты	2 644	2 644	-	-
Заем, договор № 040222/ГРАЭ-ФЛГ от 04.02.2022, ставка 11,85%, срок погашения 27.12.2024 г., основной долг, предусмотрено досрочное истребование Заимодавцем	-	-	5 181	5 181
Заем, договор № 040222/ГРАЭ-ФЛГ от 04.02.2022, ставка 11,85%, срок погашения 27.12.2024 г., предусмотрено досрочное истребование Заимодавцем, проценты	-	-	447	447
ИТОГО строка 1510 «Заемные средства»	**3 152**	**3 159**	**5 635**	**5 628**

3.19. Кредиторская задолженность

По строке 1520 Бухгалтерского баланса отражена краткосрочная кредиторская задолженность.

Информация о структуре и движении кредиторской задолженности приведена в табличной форме.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

тыс.руб.

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	900	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	66	-	-
Расчеты с разными дебиторами, краткосрочная	647	-	-
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»:	**1 613**	-	-

3.20. Оценочные обязательства

По строке 1540 Бухгалтерского баланса отражены оценочные обязательства.

Информация о структуре и движении оценочных обязательств приведена в табличной форме.

тыс.руб.

Оценочные обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.202	На 31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	37	-	-
ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»:	**37**	-	-

3.21. Выручка

Выручка у Общества отсутствовала.

3.22. Себестоимость

Себестоимость у Общества отсутствовала.

3.23. Коммерческие расходы

Коммерческие расходы у Общества отсутствуют.

3.24. Управленческие расходы

Управленческие расходы за 2022 год составили 2 065 тыс. руб. (за 2021 год – 111 тыс. руб.).

Информация об управленческих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс.руб.

Виды управленческих расходов	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Заработная плата	990	48,0	67	60,4
Страховые взносы	238	11,5	13	11,7
Страхование от несчастных случаев	2	0,1	-	-
Аренда офисных площадей	44	2,1	17	15,3
Бухгалтерские и финансовые услуги	787	38,1	-	-
Услуги по информационному обеспечению	4	0,2	14	12,6
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	**2 065**	**100**	**111**	**100**

3.25. Прочие доходы

Прочие доходы за 2022 год составили 2 237 871 тыс. руб. (за 2021 год – 0 тыс. руб.).

Информация о прочих доходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс.руб.

Виды прочих доходов	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Доход от реализации долей в уставном капитале дочернего общества	2 237 871	100	-	-
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	**2 237 871**	**100**	**-**	**-**

3.26. Прочие расходы

Прочие расходы за 2022 год составили 2 200 317 тыс. руб. (за 2021 год – 306 тыс. руб.).

Информация о прочих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс.руб.

Виды прочих расходов	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Стоимость реализованной доли в уставном капитале дочернего общества	2 200 000	99,99	-	-
Расходы на услуги банков	316	0,01	306	100
Штрафы, пени, неустойки уплаченные	1	-	-	-
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	**2 200 317**	**100**	**306**	**100**

4. Изменения в перевыпущенной отчетности

Настоящие пояснения сформированы к первоначальной бухгалтерской отчетности от 14.02.2023 года. Корректировка бухгалтерской отчетности за 2022 год не производилась.

5. Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Данные бухгалтерской отчетности Общества за 2022 г. сопоставимы с данными бухгалтерской отчетности за предыдущий 2021 год.

6. Информация о связанных сторонах

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

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя отчество связанной стороны	Характер отношений
Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо составляющие уставной капитал общества	
АО «Группа АЭ»	Участник, доля 100%, займодавец и заёмщик
Лицо, которым Общество имеет право распоряжаться	
ООО «Девелоперский потенциал»	Связанная сторона – дочернее Общество, доля 44,355%
Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	Связанная сторона оказывает Обществу услуги
Лицо оказывает значительное влияние на Общество - осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	
Бондаренко Илья Андреевич	Лицо является генеральным директором

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте https://pik-group.ru/about/share-capital/information-disclosure/affiliated-person – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Сведения об операциях со связанными сторонами приведены в таблице:

тыс. руб.

Контрагент	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия расчетов / сроки
Договор. Вид расчетов	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
ПИК СЗ ПАО	-	900	-	900	
с поставщиками прочие	-	900	-	900	безналичные / краткосрочная
Группа АЭ АО	-	266 328	-	2 469 185	
полученные займы	-	260 700	-	2 463 557	безналичные / долгосрочная
полученные займы	-	5 628	-	5 628	безналичные / краткосрочная
Девелоперский потенциал ООО	2 237 700	2 237 700	-	-	
по приобретению объектов недвижимости	-	2 237 700			безналичные / краткосрочная
по купле-продаж паев, акций	2 237 700		-	-	безналичные / краткосрочная
ИТОГО	**2 237 700**	**2 504 928**		**2 470 085**	

В отчетном периоде Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды в связи с отсутствием прибыли.

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом. В 2022 г. генеральному директору выплачено 960,2 тыс.руб. В отчетном периоде иных операций в

отношениях с генеральным директором, кроме выплат, связанных с исполнением трудовых обязанностей, у Общества не было.

7. Информация о бенефициарных владельцах

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 РФ.

8. Условные факты хозяйственной деятельности

Судебных разбирательств и разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Структура обязательств, по которым Общество предоставило третьим лицам обеспечение в в форме поручительства, представлена в таблице.

тыс.руб.

наименование	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
поручительства по кредитным обязательствам связанных сторон (Договор поручительства № 095319/21 от 10.02.2022 г.)	15 968 949	-	-

Обществом на конец года проведена инвентаризация денежных средств на расчетных счетах Общества, товарно-материальных ценностей, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (Приказ о проведении инвентаризации № 3 от 28.12.2022 года).

9. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не предоставлялась.

10. Информация об участии в совместной деятельности

Общество в 2022 году не принимало участия в совместной деятельности.

11. Информация о прекращаемой деятельности

Общество в 2022 году не прекращало осуществляемые виды деятельности.

12. События после отчетной даты

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Общества, отсутствуют.

13. О непрерывности деятельности

Обществом проведена оценка способности непрерывно продолжать свою деятельность в 2023 году. Какие-либо признаки, свидетельствующие о невозможности применимости допущения принципа непрерывности деятельности, Общества отсутствуют.

Руководству не известно о событиях или условиях, как в пределах, так и за пределами периода, охваченного выполненной руководством оценкой, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать Обществом непрерывно свою деятельность.

Общество не имеет кредитов и займов, обязательства по которым выражены в иностранной валюте, производство Общества не зависит от иностранных поставок сырья, материалов, запчастей к основным средствам и т. д.

Пандемия коронавируса Covid-19 не оказала влияния на финансовую деятельность Общества в отчетном периоде. Какое-либо влияние пандемии на будущую деятельность компании не ожидается.

В ноябре 2022 г. Общество заключило долгосрочные договоры аренды трех земельных участков с кадастровыми номерами: 77:04:0002005:215 г. Москва ул. Люблинская вл. 1А, 77:05:0005003:13 г. Москва пер 2-й Котляковский 2А, 77:05:0005003:90 г. Москва пер 2-й Котляковский 2А, планирует осуществлять деятельность специализированного застройщика и начать реализацию инвестиционно-девелоперского проекта - строительство жилого комплекса.

Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее 12-ти месяцев после отчетной даты.

У руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Генеральный директор ООО «ФЛАГМАН» _____ И.А. Бондаренко