

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «ПрометейСити» за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПрометейСити» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 *Полное фирменное наименование:*

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

Прежнее наименование – Общество с ограниченной ответственностью «ПрометейСити» (изменение наименования зарегистрировано в ЕГРЮЛ 21.04.2021г. ГРН 2217703217741).

1.2 *Сокращенное наименование:*

ООО «СЗ «ПрометейСити».

1.3 *Место нахождения Общества:*

Юридический адрес:

до 15.03.2023г. - 124365, г. Москва, г. Зеленоград, Георгиевский проспект, д. 37, корп. 3, этаж 1, комн. 7.

Адрес для переписки: 124365, г. Москва, г. Зеленоград, Георгиевский проспект, д. 37, корп. 3, этаж 1, комн. 7.

После 15.03.2023г. - 111116, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8.

Адрес для переписки: 111116, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8.

1.4 *Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:* 03.09.2014г. **ОГРН** 1145024006490.

1.5 *Сведения о реорганизации в отчетном периоде:* отсутствуют.

1.6 *Сведения об учете в налоговом органе:* ИНН 5024147530 КПП 772201001.

1.7 *Сведения об основных видах деятельности:*

Код основного отраслевого направления деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

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

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Жемчужина Зеленограда».

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, а также с использованием кредитных и заемных средств.

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

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, АО Зеленоград, мкр. 17, Жемчужина Зеленограда, корп. 19, ДОУ на 250 мест	77-143000-012807-2016 от 10.06.2016	По плану – март 2023 года
г. Москва, АО Зеленоград, мкр. 17, Жемчужина Зеленограда, корп. 21, Школа на 1100 мест	77-143000-018353-2019 от 02.07.2019	77-143000-010663-2022 от 18.02.2022
г. Москва, АО Зеленоград, мкр. 17, Жемчужина Зеленограда, корп. 22, Многоуровневый паркинг на 347 м/м	77-143000-019549-2021 от 17.05.2021	77-10-011024-2022 от 27.10.2022

Коды дополнительных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

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

Единоличный исполнительный орган Общества Генеральный директор – Антипов Антон Викторович.

Избран решением единственного участника Общества от 14.03.2018 г. №1/18 с 15.03.2018 г. сроком на три года, приказ о назначении на должность и трудовой договор от 15.03.2018 г. №1/18, лист записи в ЕГРЮЛ 2187747904133 от 22.03.2018 г. Решением единственного участника Общества от 26.02.2021 г. Антипов А.В. избран на очередной срок, приказ о назначении на должность и трудовой договор от 15.03.2021 г.

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

С 01.05.2019 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК-специализированный застройщик» на основании Договора на бухгалтерское обслуживание от 24.04.2019 г. Д730475/19.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11 Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.12 Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13 Сведения об Отчетности:

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

1.14 Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг», ИНН 7714176877, ОГРН 1027739541664. Место нахождения: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2, комната 7.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Размер доли в уставном капитале, проценты
с 29.12.2017 г. по 16.06.2021 г. включительно	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Первая ипотечная компания – Регион» (ранее – АО «Первая ипотечная компания – Регион») ОГРН 1027700214189, место нахождения Московская обл., г. Дмитров, ул. Космонавтов, д. 52, часть помещ. 54	250 000	100%
с 17.06.2021 г. по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» ОГРН 5167746463726, место нахождения: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, дом 19, стр. 1	250 000	100%

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом №2-1 от «29» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

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

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

Информация, отраженная в Бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. для сопоставимости данных Бухгалтерского баланса отраженные в прошлых периодах (тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31.12.2021 г. до приведения к сопоставимому виду	На 31.12.2021 г. после приведения к сопоставимому виду	Комментарии произведенных корректировок
стр. 1150 «Основные средства»	15 012	14 748	Сформированы временные разницы по основным средствам (Переход на ФСБУ 06/2020)
стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»	200 334	200 387	
стр. 1370 «Нераспределенная прибыль»	(863 025)	(863 237)	
стр. 1100 «Итого по разделу I»	215 347	215 135	
стр. 1300 «Итого по разделу III»	(862 775)	(862 987)	
Стр. 1260 (12601) «Прочие оборотные активы/НДС по авансам полученным»	441	-	Уменьшение Кредиторской задолженности за счет переноса «НДС по авансам полученным» из строки «Прочие оборотные активы»
Стр. 1520 (15102) «Кредиторская задолженность / Расчеты с покупателями и заказчиками»	21 605	21 164	
стр. 1200 «Итого по разделу II»	751 923	751 482	
стр. 1500 «Итого по разделу V»	1 830 031	1 829 590	
стр. 1600, 1700 «Баланс»	967 270	966 617	

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

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 т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

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

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который

определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

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. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	4 460	11 578	12 007
первоначальная стоимость	5 160	12 900	12 900
накопленная амортизация	(700)	(1 322)	(893)
Сооружения, в том числе:	890	2 862	4 199
первоначальная стоимость	3 288	6 951	6 951
накопленная амортизация	(2 398)	(4 089)	(2 752)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	-	-	24
первоначальная стоимость	-	-	45
накопленная амортизация	-	-	(21)
Офисное оборудование, в том числе:	-	-	51
первоначальная стоимость	-	-	112
накопленная амортизация	-	-	(61)
Капитальные вложения в арендованное имущество, в том числе:	-	-	1 817
первоначальная стоимость	-	-	5 452
накопленная амортизация	-	-	(3 635)
Другие виды основных средств, в том числе:	174	308	1 251
первоначальная стоимость	1 249	1 249	3 034
накопленная амортизация	(1 075)	(941)	(1 783)
ИТОГО:	5 524	14 748	19 348

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	-	94	23
Оценочные обязательства и резервы	9 048	13	9
Расходы будущих периодов	14 196	14 196	14 196
Убыток текущего периода			
Плановые расходы ИДП	420	-	13 468
Убытки прошлых лет	418 509	186 084	-
ИТОГО:	442 173	200 387	27 696

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Готовая продукция и товары для перепродажи	231 086	134 462	1 791 656
Незавершенное производство, в том числе:	186 375	523 145	492 088
-Затраты на проектирование и строительство	160 027	466 645	426 011
-НДС по затратам на проектирование и строительство	16 433	18 423	20 802
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	9 915	38 077	45 275
ИТОГО:	417 461	657 607	2 283 743

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
По строительным работам	48 298	16 650	2 291
По инвестиционным издержкам	2	2	2
По услугам	-	12	-
ИТОГО:	48 301	16 664	2 292

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, прочие	20	2	86
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде)	330	1 145	198 796
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Налоги и сборы, (налог на прибыль)	20 537	27 261	28 629
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, по претензиям, прочие)	7 632	37 028	69 018
ИТОГО:	28 520	65 436	296 529

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами в отчетном периоде отсутствуют.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Р/счет	77 489	11 763	13 866
Депозит	-	-	103 000
ИТОГО:	77 489	11 763	116 866

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расходы будущих периодов (право использования программы для ЭВМ)	13	12	23
ИТОГО:	13	12	23

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	250	250	250
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(1 836 736)	(863 237)	(154 120)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(863 237)	(154 120)	(503 155)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(973 499)	(708 905)	349 035
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	(1 836 486)	(862 987)	(153 870)

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

Участники	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	250	250	-
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-РЕГИОН»	-	-	250
ИТОГО:	250	250	250

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

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

Объекты учета отсутствуют.

Долгосрочные обязательства

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Издержки обращения	-	14	11
Основные средства	-	-	23
ИТОГО:	-	14	34

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

Объекты учета отсутствуют.

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	-	51 650	-
Проценты по краткосрочным займам	-	594	-
ИТОГО:	-	52 244	-

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, прочие)	2 834	14 710	79 423
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, гаражи, объекты инфраструктуры, по аренде)	1 584	21 164	784 933
Налоги и сборы (НДС, налог на имущество, налог на прибыль)	1 107	4 662	3 952
Расчеты по социальному страхованию и	48	12	6

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
обеспечению			
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по претензиям, прочие виды расчетов)	2 787 231	1 736 731	1 170 587
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная задолженность	15 822	-	794 048
ИТОГО:	2 808 626	1 777 279	2 832 950

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	130	66	45
Резерв по плановым расходам ИДП	2 102	-	67 340
Резерв по судебным расходам	45 108	-	-
ИТОГО:	47 340	66	67 385

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.7 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

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

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	139 141	80,6	1 047 282	95,4
Доходы от реализации нежилых помещений	23 196	13,4	32 746	3,0
Доходы от реализации кладовых помещений	2 073	1,2	18 133	1,6
Доходы от реализации машиномест	8 241	4,8	-	-
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	44	0,0	-	-
Реализация прочих работ и услуг	-	-	51	0,0
ИТОГО:	172 6953	100	1 098 212	100

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость жилых помещений	92 470	1 116 067
Себестоимость нежилых помещений	13 310	54 428
Себестоимость объектов инфраструктуры	44	-
Себестоимость кладовых помещений	2 179	31 502
Себестоимость машиномест	1 540	-

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	305 407	39 328
Себестоимость прочих работ и услуг	-	441
ИТОГО:	414 950	1 241 766

4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Амортизация	386	-
Аудиторские услуги	100	100
Бухгалтерские и финансовые услуги	837	785
Расходы на оплату труда	462	286
Резерв на оплату отпусков	88	38
Страховые взносы	140	87
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	1 638	1 683
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования ПО)	23	38
Прочие	17	17
ИТОГО:	3 691	3 034

4.5. Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (тыс. руб.)

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	4 383	2 319
Себестоимость переданных и реализованных объектов недвижимости	109 543	1 202 439
Расходы на оплату труда	462	286
Отчисления на социальные нужды	139	
Амортизация	1 285	2 365
Прочие расходы	502 829	37 391
ИТОГО затраты по обычным видам деятельности:	618 641	1 244 800

4.6. Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению, из них:	1 104	1 190
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	1 104	1 187
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	-	3
Проценты к уплате, из них:	4 879	594
Проценты по займам и кредитам	4 879	594
Прочие доходы, из них:	14 986	95 781
Выручка от сдачи имущества в аренду	1 288	1 492

Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	300	86 877
Реализация основных средств	6 632	7 330
Списанная кредиторская задолженность	64	35
Судебные издержки	1 972	3
Штрафы, пени и неустойки к получению	-	43
Прочие доходы	4 730	-
Прочие расходы, из них:	980 251	831 342
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	44
Ликвидация основных средств	1 207	1 971
НДС по списанной кредиторской задолженности	4 988	17 351
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	7	158
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	833 595	722 941
Расходы на услуги банков	467	217
Резерв по судебным делам	45 106	-
Себестоимость реализованных основных средств	6 732	-
Списанная дебиторская задолженность	1 043	875
Судебные издержки	87 080	87 374
Штрафы, пени, неустойки	25	412
ИТОГО:	969 040	831 343

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНР/ПНД
Прибыль до налогообложения	(1 214 986)	242 997	-
Основные средства	(468,7)	(94)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	45 171,6	9 034	ОНА
Плановые расходы по ИДП	2 102,2	420	ОНА
Убытки прошлых лет	1 162 125,2	232 425	ОНА
Издержки обращения	69,9	14	ОНО
Прочие непринимаемые расходы	-	(1 197)	ПНР
Текущий налог на прибыль (стр. 2410)	-	(241 800)	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	-	241 800	-

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло денежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: Генеральный директор Антипов Антон Викторович.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период);	601 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

5.4. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2022 г.

Связанными сторонами Общества являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние.

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

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№	Наименование связанной	Объем операций за 2022	Стоимостные показатели	Условия /
---	------------------------	------------------------	------------------------	-----------

п/п	стороны Виды операций	год		по незавершенным на конец отчетного периода операциям		сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовы е операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович – операции отсутствуют					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП; с покупателями за квартиры и внеоборотные активы; по полученным займам)	200 462,9	148 218,8	-	-	безналич ные/крат косрочна я
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	Публичное Акционерное Общество «ПИК- СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП; с поставщиками прочие; по финансированию расходов по инвестиционным договорам)	2 898,3	2 858,0	-	1 080,9	безналич ные/крат косрочна я
4	Контролируемые, зависимые организации – операции отсутствуют					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК» (по вознаграждению за услуги; по финансированию расходов по инвестиционным договорам; по договорам цессии; с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	29 059,9	1 106 531,6	-	2 627 135,1	Безналич ные / краткоср очная
5.2	Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ» (с поставщиками и подрядчиками по ИДП)	2 672,3	1 530,9	-	-	безналич ные/крат косрочна я

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2022 г.	2021 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

5.6. Планы будущей деятельности

В марте 2023 г. Общество стало победителем на аукционе на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы, расположенной в производственной зоне №48 «Дегунино-Лихоборы». По итогам аукциона будет заключен договор с Департаментом городского имущества г. Москвы сроком на семь лет.

Общество в качестве инвестора и заказчика-застройщика планирует осуществить снос и последующее строительство жилого комплекса на территории нежилой застройки города Москвы, общей площадью 15,34 га, расположенной в производственной зоне №48 «Дегунино-Лихоборы» на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0002030:52.

Запланировано строительство 389 110 кв.м., включая:

- объекты жилой застройки – 239 230 кв.м., в т.ч. для реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве и иных городских нужд – 25 210 кв.м.;
- общественно-деловые и иные объекты – 149 880 кв.м.

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

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Поручительство третьих лиц по исполнению обязательств Общества по ДДУ	-	-	3 354

5.8. Судебные разбирательства Общества

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 33 (тридцать три) судебных дела на общую сумму 45 107,5 тыс. руб., в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено. Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва.

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

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

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не

выявлено.

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий.

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

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП), подтвержденная сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

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

5.14. События после отчетной даты

Решением единственного участника от 23.03.2023 г. в имущество Общества вносится вклад денежными средствами в размере 2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей. Вклад не изменяет размер и номинальную долю участника.

Вклад позволит существенно увеличить чистые активы Общества.

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 973 499 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 1 836 486 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено созданием резервов предстоящих расходов на выполнение строительных работ, на гарантийный ремонт и по судебным разбирательствам. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Вместе с тем, как указано в п. 5.14 данных Пояснений, внесение вклада в имущество до 23 апреля согласно решению единственного участника Общества позволит улучшить финансовое положение Общества, в результате чего активы Общества превысят его обязательства.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Жемчужина Зеленограда» по адресу: г. Москва, ЗелАО, Крюково, д. Андреевка. Окончание строительства намечено на 2023-2024 гг. Финансирование застройки осуществляется за счет привлечения средств дольщиков и долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Получение убытка ожидается также в 2023 году в связи со сдачей и вводом в эксплуатацию ряда объектов строительства, не подлежащих реализации (дошкольное образовательное учреждение, инженерные сети).

В связи с тем, что Общество стало победителем на аукционе на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы, расположенной в производственной зоне №48 «Дегунино-Лихоборы», на вторую половину 2023 года запланированы проектные работы, разработка и согласование рабочей документации, подготовительные работы по сносу и расчистке территории. Выручка по данному проекту ожидается не ранее 2025 года.

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, будет незначительно усугублять финансовое положение 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. Правительством Российской Федерации оказывается государственная поддержка строительной отрасли и ипотечного кредитования и последствия частично нивелированы;

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-2024 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 возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 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.

Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

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

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«ПрометейСити»



Андреев А.В.

«23» марта 2023 года