

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу**  
**и Отчету о финансовых результатах**  
**АО «Компания АТОЛ» за 2022 год**

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Компания АТОЛ» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

**1. Общие сведения о деятельности Общества**

**1.1 Полное фирменное наименование:**

Акционерное общество «Компания АТОЛ» (далее по тексту «Общество»)

**1.2 Сокращенное наименование:**

АО «Компания АТОЛ» далее по тексту «Общество».

**1.3 Место нахождения Общества:**

Юридический адрес: 141021, Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.4, пом.Х, комната 19

Адрес для переписки: 141021, Московская обл., г. Мытищи, ул. Борисовка, д.4, пом.Х, комната 19

**1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 13.03.2017 ОГРН 1177746243465**

**1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: не было.**

**1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7743198280 КПП 502901001**

**1.7 Сведения об основных видах деятельности: (указывается, как правило, три вида)**

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: Московская обл., г. Котельники, мкр. Белая дача, между ул. Кузьминской, Центральной аллеей, 1-м Покровским проездом и Кузьминским лесопарком.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Кузьминский лес», расположенный по строительному адресу: Московская обл., г. Котельники, мкр. Белая дача, между ул. Кузьминской, Центральной аллеей, 1-м Покровским проездом и Кузьминским лесопарком.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве.

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



Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ), корп. 3-4	<i>RU50-22-11133-2018 от 29.06.2018</i>	12.04.2022
г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ), корп. 10	<i>RU50-22-11130-2018 от 29.06.2018, срок до 20.03.2026 г.</i>	-
г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ), корп. 11	<i>RU50-22-11130-2018 .от 29.06.2018, срок до 30.04.2025 г.</i>	-
г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ), корп. 9	<i>RU50-22-11134-2018 от 29.06.2018, срок до 20.06.2026 г.</i>	-
г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ), корп. 12	<i>RU50-22-11134-2018 от 29.06.2018, срок до 29.06.2026</i>	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика;
- работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

**1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.**

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

Органами управления общества являются:

1. Общее собрание акционеров.
2. С 27.08.2020 г. по настоящее время на основании решения единственного акционера АО «Компания АТОЛ» от 26.08.2020г. генеральным директором АО «Компания АТОЛ» назначен Дайгородов Алексей Эдуардович, на срок 5 лет, до 12.08.2027 г.

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

С 2019г. ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг Д729926/19 от 24.04.2019г.

**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:

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

### 1.15 Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

### 1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 г. составляет 35 тыс. руб. (Тридцать пять тысяч рублей). Единственным акционером на 31.12.2022 года является ООО «СТРОЙАКТИВ».

Количество обыкновенных акций составляет 35 000 штук, номинальная стоимость которых составляет – 1 руб., акции полностью оплачены.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

Период	Наименование участника	Количество акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, процентах
С 14.12.2021 по настоящее время	ООО «СТРОЙАКТИВ»	35 000	1	100%

Реестродержатель акций Общества: Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

## 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 № 4 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмоторительности, 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 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 по изменению показателей на 31.12.2021г. в связи с изменением учетной политики: (тыс. руб.)**

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2022г.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 "Основные средства"	0	75	Показатель увеличен на 75 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде ППА (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1180 "Отложенные налоговые активы"	12 815	12 831	Показатель увеличен на 16 тыс. руб. - сформированы временные разницы по арендным обязательствам (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	0	16	Показатель увеличен на 16 тыс. руб. - сформированы временные разницы по процентным обязательствам (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1450 "Прочие обязательства"	1 154 265	1 154 340	Показатель увеличен на 75 тыс. руб. - в связи с признанием обязательств по аренде (Переход на ФСБУ 25/2018)
Стр. 1260 Прочие оборотные активы	144	23	НДС по авансам перенесен в строку 1520 («минус»), изменения положений Учетной политики
Стр. 1210 Запасы	5 444 212	5 444 224	Расходы будущих периодов в сумме 12 тыс. руб. перенесено в строку 1260 Прочие оборотные активы, изменения положений Учетной политики
стр. 1600, 1700 "Баланс"	8 235 480	8 235 571	Переход на ФСБУ 25/2018, изменения положений Учетной политики

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.



## Основные положения

### Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

### Учет запасов

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

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 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 реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под



обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

### **Учет кредитов и займов**

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы



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

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

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

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

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

В соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

## Прочее

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



### 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 (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ППА, в том числе	109	75	-
первоначальная стоимость	171	75	-
накопленная амортизация	(62)	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>109</b>	<b>75</b>	<b>-</b>

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

Арендодатель	Договор	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость
городского округа Котельники М.О Администрация	г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ); Договор №123 от 26.06.2018-по аренде за землю по ИДП	Земельный участок (50:22:0050102:69) 1 192 м2	2 672
городского округа Котельники М.О Администрация	г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ); Договор №124 от 26.06.2018-по аренде за землю по ИДП	Земельный участок (50:22:0050102:70) 1 016 м2	2 276
городского округа Котельники М.О Администрация	г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ); Договор №170 от 04.08.2021-по аренде за землю по ИДП	Земельный участок (50:22:0050102:8306) 31 135 м2	248 481



городского округа Котельники М.О Администрация	г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ); Договор №171 от 04.08.2021-по аренде за землю по ИДП	Земельный участок 50:22:0050102:9405	6 835
городского округа Котельники М.О Администрация	г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ); Договор №172 от 04.08.2021-по аренде за землю по ИДП	Земельный участок 50:22:0050102:9406	4 669
городского округа Котельники М.О Администрация	г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ); Договор №173 от 04.08.2021-по аренде за землю по ИДП	Земельный участок 50:22:0050102:9407	8 343
городского округа Котельники М.О Администрация	г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ); Договор №174 от 04.08.2021-по аренде за землю по ИДП	Земельный участок 50:22:0050102:9408	3 150

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

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания	-	843	1 247
<b>ИТОГО:</b>	-	843	1 247

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

Финансовые вложения отсутствуют.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	34 276	12 809	1 143
Оценочные обязательства и резервы	12 249	22	2
<b>ИТОГО:</b>	46 525	12 831	1 145

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

Прочие внеоборотные активы 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	1 009 907	644 373	4 619
Незавершенное производство, в том числе:	1 654 321	4 799 839	6 001 427
-Затраты на проектирование и строительство	1 039 608	3 477 267	3 455 279
-НДС по затратам на проектирование и строительство	51 962	473 431	376 877
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	562 751	849 141	2 169 271
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 664 228</b>	<b>5 444 212</b>	<b>6 006 046</b>

#### 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 приобретенным услугам	1	1 438	3 444
<b>Итого:</b>	<b>1</b>	<b>1 438</b>	<b>3 444</b>

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	149	191	215
Покупатели и заказчики, краткосрочная	132 303	64 648	1 057
Расчеты по налогам и сборам	18 047	64	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	39 839	2 294	1 580
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	394 187	727 881	462 782
<b>ИТОГО:</b>	<b>584 525</b>	<b>795 078</b>	<b>465 634</b>



Просроченной дебиторской задолженности на 31.12.2022 года нет.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках договоров долевого участия, отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются реестры заключенных застройщиком договоров долевого участия по состоянию на отчетную дату.

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

Финансовые вложения 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	266 214	1 967 543	267 223
Аккредитивы	-	13 226	85 000
Эскроу-счета	31 221	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>297 435</b>	<b>1 980 769</b>	<b>352 223</b>

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Право использования программы для ЭВМ	12	12	23
<b>ИТОГО:</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>23</b>

Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021 года  
тыс. руб.

Наименование показателя	Стр.	До корректировок	После корректировок	Причина корректировок
Прочие оборотные активы	1260	326	12	НДС по авансам перенесен в строку 1520 («минус»), изменения положений Учетной политики
Кредиторская задолженность - расчеты с покупателями и заказчиками	1520	13 633	13 319	НДС по авансам перенесен в строку 1520 («минус»), изменения положений Учетной политики



Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2020 года  
тыс. руб.

Наименование показателя	Стр.	До корректировок	После корректировок	Причина корректировок
Прочие оборотные активы	1260	144	23	НДС по авансам перенесен в строку 1520 («минус»), изменения положений Учетной политики
Кредиторская задолженность - расчеты с покупателями и заказчиками	1520	53 250	53 129	НДС по авансам перенесен в строку 1520 («минус»), изменения положений Учетной политики

Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021 года  
тыс. руб.

Наименование показателя	Стр.	До корректировок	После корректировок	Причина корректировок
1210 Запасы	1210	5 444 224	5 444 212	Расходы будущих периодов в сумме 12 тыс. руб. перенесено в строку 1260 Прочие оборотные активы, изменения положений Учетной политики

Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2020 года  
тыс. руб.

Наименование показателя	Стр.	До корректировок	После корректировок	Причина корректировок
1210 Запасы	1210	6 006 069	6 006 046	Расходы будущих периодов в сумме 23 тыс. руб. перенесено в строку 1260 Прочие оборотные активы, изменения положений Учетной политики

**Капитал**

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	35	35	35
Добавочный капитал	1 150 423	200	200
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(2 085 450)	(47 567)	5 778
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	(47 567)	5 778	(12 010)



Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	(2 037 883)	(47 567)	17 788
Дивиденды по Решению участника, всего	-	(5 778)	-
<b>Итого сумма Чистых активов</b>	<b>(934 992)</b>	<b>(47 332)</b>	<b>6 013</b>

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

Акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «СтройАктив»	35	35	35
<b>ИТОГО:</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

Изменений уставного капитала в 2022 году не было.

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

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

Акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «СтройАктив»	1 150 223	-	-
Другие источники	200	200	200
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 150 423</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

**Долгосрочные обязательства**

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

Долгосрочные заемные средства отсутствуют.

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



Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Проценты по займам	66	-	-
Основные средства	22	15	-
Проценты по обязательствам	1	1	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>89</b>	<b>16</b>	<b>-</b>

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	804 180	561 381	3 201 811
Расчеты по договорам с инвесторами	116 788	592 884	642 884
Расчеты по аренде (счет 76.07)	143	75	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>921 111</b>	<b>1 154 340</b>	<b>3 844 695</b>

**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	90 491	-	-
Проценты по краткосрочным займам	328	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>90 819</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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	28 282	35 283	61 798
Расчеты с покупателями и заказчиками	31 280	13 319	53 129
Налоги и сборы	10 677	370	3 093



Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	18	8	9
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 420 942	1 530 550	714 154
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	45 069	5 421 748	2 136 227
Расчеты с учредителями	5 778	5 778	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 542 046</b>	<b>7 007 056</b>	<b>2 968 410</b>

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	31	31	12
Резерв по плановым расходам ИДП	28 370	-	-
Резерв на гарантийный ремонт	912 637	121 145	10 632
Резерв по судебным расходам	32 723	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>973 761</b>	<b>121 176</b>	<b>10 645</b>

Резерв сформирован в соответствии с ФЗ 214 и положениями учетной политики Общества. Расчет основан на экспертных оценках.

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.9 пояснений.

## 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

### 4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (в 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	2 173 331	91	407 095	91



Доходы от реализации нежилых помещений	135 682	6	23 251	5
Доходы от реализации кладовых помещений	37 777	1	12 808	3
Доходы от реализации гаражей	50 249	1	-	-
Реализация прочих работ и услуг	184	1	1 498	1
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 397 223</b>	<b>100</b>	<b>444 652</b>	<b>100</b>

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость жилых помещений	1 072 590	415 490
Себестоимость нежилых помещений	56 890	13 053
Себестоимость кладовых помещений	20 295	5 734
Себестоимость гаражей	31 194	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	1 330 616	70 555
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 511 585</b>	<b>504 832</b>

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

Коммерческие расходы	2022 год	2021 год
-	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	75	77



Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аудиторские услуги	100	100
Амортизация	67	404
Бухгалтерские и финансовые услуги	1 545	1 187
Консультационные услуги	35	141
Расходы на оплату труда	465	346
Резерв на оплату отпусков	56	38
Страхование от несчастных случаев	1	1
Страховые взносы	140	104
Налоги (земельный, на имущество)	1 484	143
Почтово-телеграфные расходы	19	12
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	1 664	1 724
Прочие	190	324
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 841</b>	<b>4 601</b>

**Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:**

Наименование	2022 год	2021 год
Материальные затраты	-	-
Себестоимость проданных товаров	2 511 585	508 474
Расходы на оплату труда	521	451
Отчисления на социальные нужды	141	104
Амортизация	67	404
Прочие расходы	5 112	-
<b>Итого по элементам:</b>	<b>2 517 426</b>	<b>509 433</b>

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	132 323	23 293



Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	132 323	23 293
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>
Проценты по займам и кредитам	(2)	-
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>768</b>	<b>6</b>
Штрафы, пени, неустойки к получению	138	-
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности	500	-
Прочие	130	6
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(2 084 391)</b>	<b>(17 755)</b>
Благотворительная, спонсорская помощь	(1 902 820)	-
Расходы на услуги банков	(490)	(606)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(266)	(1 614)
Судебные издержки, расходы на экспертизу, связанные с деятельностью застройщика	(168 615)	(7 633)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(7 937)	(7 068)
Прочие расходы	(4 263)	(834)

#### 4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	(2 071 505)	(414 301)	
оценочные обязательства и резервы	32 723	6 545	ОНА
плановые расходы по ИДП	28 370	5 674	ОНА
основные средства	34	(7)	ОНО
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	335	(67)	ОНО



убыток прошлых лет	107 340	21 467	ОНА
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	-	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	-	33 621	

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

#### **4.7 Базовая прибыль (убыток) на акцию.**

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года. При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «Компания АТОЛ» не выкупались (приобретались).

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	(2 037 884)	(47 568)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, тыс. штук	35	35
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. руб.	(58, 23)	(1,36)

### **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 осуществлял неденежные операции.

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

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



Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Генеральный директор Дайгородов Алексей Эдуардович.

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);	662 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 начислялись и не выплачивались

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

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

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:

№ п/п	Наименование связанной стороны  Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники / акционеры, доля участия					



2.1	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙАКТИВ»  (полученные займы, вклад в имущество Общества)	1 150 223	1 241 042	-	90 819	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПАО «ПИК СЗ»  Бухгалтерское обслуживание  Агентский, лицензионный договор, прочие	1 470  176 976	1 560  177 180	-  -	390  2 939	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
	Нет					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьими долями/акциями Общество не владеет напрямую)					
5.1	ООО «МЕГАПОЛИС»  (по приобретению объектов недвижимости по ДКП)	199 415	169 287	30 128	-	безналичные/ краткосрочная
5.2	ООО «ПИК-ТЕХНОЛОГИИ»  (с поставщиками)	1 350	1 620	-	675	безналичные/ краткосрочная
5.3	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»  (расчеты с дольщиками, с инвесторами, агенские)	734 010	205 237	-	355 212	безналичные/ краткосрочная
5.4	ООО «СЗ КВАРТА»  (расчеты с поставщиками по ИДП)	57 036	43 084	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.5	ООО «ПИК-Брокер»  (расчеты с поставщиками по ИДП, с дольщиками)	117 648	155 918	-	28 370	безналичные/ краткосрочная



5.6	АО «СЗ Новый Горизонт» (расчеты с поставщиками по ИДП)	552 838	1 377 052	-	1 565 582	безналичные/ краткосрочная
5.7	АО «Яркий мир» (расчеты с покупателями, с дольщиками)	261 806	202 146	28 746	-	безналичные/ краткосрочная
5.8	ООО «Загородная усадьба» (расчеты с поставщиками по ИДП)	16 980	5 184	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.9	ООО «ПЛАТЕЖНЫЙ СЕРВИС КВАРТА» (расчеты с покупателями по ИДП)	58 787	58 787	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.10	ООО «ГП-МСК» (расчеты с инвесторами)	78 000	78 000	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.11	ООО «ГП-МО» (финансирование расходов по инвестиционным договорам, вознаграждение за услуги)	2 987 767	3 096 715	59 632	-	безналичные/ краткосрочная
5.12	АО «СЗ ПИК-Регион» (расчеты с разными кредиторами и дебиторами)	1 902 820	1 911 790	-	8 970	безналичные/ краткосрочная
5.13	ООО «ВОСТОЧНЫЙ» (расчеты с поставщиками)	56 751	67 742	-	10 990	безналичные/ краткосрочная
5.14	ООО «РИВЬЕРА ПАРК» (расчеты с поставщиками)	10 598	10 598	-	-	безналичные/ краткосрочная
5.15	АО «СЗ ВОЛЖСКИЙ ПАРК»	-	14 600	-	14 600	безналичные/ краткосрочная

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2022 г.	2021 г.
Начислено	-	5 778
Выплачено	-	-



## **5.6. Планы будущей деятельности**

В настоящее время АО «Компания АТОЛ» выполняет функции Застройщика по строительству жилых домов по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкр. Белая дача, между ул. Кузьминской, Центральной аллеей, 1-м Покровским проездом и Кузьминским лесопарком. Были куплены в собственность и получены в аренду земельные участки, получено разрешение на строительство, заключены договора долевого участия на покупку объектов недвижимости. Общество планирует реализацию инвестиционного проекта до 2025 года по проектированию и строительству жилого комплекса по вышеуказанному адресу и в дальнейшем планирует получить прибыли.

На дату предоставления информации АО «Компания АТОЛ» не имеет планов ликвидации, реорганизации, продажи части или целиком предприятия.

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

Условные факты и условные обязательства хозяйственной деятельности на отчетную дату отсутствуют.

## **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 169 (сто шестьдесят девять) судебных дел на общую сумму 32 723 тысяч рублей, 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.

## **5.10. Контролируемые сделки**

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

## **5.11. Государственная помощь**

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

## **5.12. Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 1-и от 31.12.2022 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 правилам документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

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

### **5.14. События после отчетной даты**

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

### **5.15. Допущение непрерывности деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Компания АТОЛ» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 2 037 884 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 934 992 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Убытки носят временный характер, связанный с основной деятельностью – застройщик, действующий на основании договоров долевого участия. Большая доля расходов составила расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости, агентские вознаграждения по поиску покупателей, вознаграждение лицензиата, регистрация ДДУ, прочие коммерческие расходы.

В большей степени на убытки повлияло оказание финансовой помощи около 2 млрд. руб.

Общество планирует дальнейшую реализацию инвестиционного проекта до 2025 года по проектированию и строительству жилого комплекса, расположенного по адресу: Московская обл., г. Котельники, мкр. Белая дача, между ул. Кузьминской, Центральной аллеей, 1-м Покровским проездом и Кузьминским лесопарком, что позволит покрыть убытки.

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.

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. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-2024 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 закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения акционеров о прекращении деятельности Общества.

#### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

##### Рыночный риск:

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

##### Инфляционный риск:

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

##### Кредитный риск:

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

##### Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском



ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

#### **5.17. Исправление ошибок**

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

#### **5.18. 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



Дайгородов А.Э.

«20» марта 2023 года