

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах за 2022 год**

1. Общие сведения об организации

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Борец» (ООО «Борец»).

Юридический адрес: 143154, Московская область, Рузский район, д. Марьино; д/о «Борец».

Филиалы, обособленные подразделения: Общество не имеет филиалов и дочерних обществ, отраженных в Уставе.

Обществом на 31.12.2014 г. зарегистрировано в соответствии с Налоговым кодексом РФ в связи с созданием рабочих мест обособленное подразделение – Обособленное подразделение ООО «Борец».

Обособленное подразделение поставлено на учет в ИФНС России № 15 16.12.2011г. Подразделение находится по адресу: 127018, Москва, ул. Складочная, д.6, подразделению присвоен КПП 771545001.

В состав органов управления Обществом входят:

- ✓ Общее собрание участников;
- ✓ Генеральный директор;

Все органы управления в своей работе основываются на законодательство РФ.

Общее собрание участников является высшим органом управления Общества.

Руководство текущей деятельностью ООО «Борец» осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором.

С 01.01.2018 по 22.03.2018 г. Генеральный директор – Тихонов Игорь Александрович.

С 23.03.2018 по настоящее время Генеральный директор – Заболотный Вадим Георгиевич.

Общее собрание участников Общества может привлекать к проверке финансовой деятельности Общества независимую аудиторскую организацию (аудитора), которая представит заключение по результатам проверки деятельности Общества за год.

Для аудита финансовой отчетности за 2022 год привлечена аудиторская компания ООО «МДА».

Место нахождения: 115487, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатино-Садовники, пр-кт Андропова, д.38, к.3, пом.212.

Среднесписочная численность работников Общества за 2020 год – 8 человек, за 2021 год – 8 человек, за 2022 год – 8 человек.

Уставный капитал Общества составляет 263 210 000,00 рублей.

Уставный капитал оплачен полностью.

Отчетность Общества составлена в тыс. руб. Расшифровки к показателям отчетности приведены в тыс. руб.

2. Информация 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 №3 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, 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 ее деятельности и движение денежных средств.

Информация, отраженная в Бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г для сопоставимости данных Бухгалтерского баланса отраженные в прошлых периодах (в 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"	13 092	13 275	(Переход на ФСБУ 6/2020)
стр. 1180 "Отложенные налоговые активы"	8 843	8 861	Сформированы временные разницы (Переход на ФСБУ 6/2020)
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	346	400	Сформированы временные разницы (Переход на ФСБУ 6/2020)
стр. 1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"	2 130 407	2 130 553	Переход ФСБУ 6/2020
стр. 1600, 1700 "Баланс"	20 076 354	20 076 555	Переход на ФСБУ 6/2020

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства, «Капитальные вложения», «Аренда». Переход на указанные ФСБУ осуществлен перспективно в межотчетный период, вследствие чего входящие данные отчетности, приведенные в таблицах выше, на 01.01.2022 отличаются от данных отчетности за 2021 год.

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

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

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

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

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество использовало право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020). 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 (в том числе Затраты на строительство и проектирование);

Недвижимость для строительства, это Напоминание для главбуха что включает данная строка).

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.

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

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

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

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

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

- незавершенное производство (прошу удалить формулировку незавершенное производство из своих пояснений, это замечание АОК)

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 и расшифровки к статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах

3.1. Финансово-хозяйственная деятельность организации за отчетный год.

Общество с 2018 года по настоящее время является Застройщиком комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 6.

Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Получены следующие разрешения на строительство:

1. № 77-115000-017365-2018 от 20.06.2018 г., выдан Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы, по адресу: г. Москвы, СВАО, район Бутырский, ул. Складочная, вл. 6, жилая застройка с объектами социальной и коммерческой инфраструктуры, этапы 1, 2, 3, 4, жилой комплекс с подземными стоянками автомобилей и встроенно-пристроенным ДОО, площадь застройки 4976,0 кв. м., срок действия по 20.12.2022 г.
2. №77-115000-017366-2018 от 20.06.2018 г., выдан Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы, по адресу: г. Москвы, СВАО, район Бутырский, ул. Складочная, вл. 6, жилая застройка с объектами социальной и коммерческой инфраструктуры, этапы 1, 2, 3, 4, жилой комплекс с подземными стоянками автомобилей и встроенно-пристроенным ДОО, площадь застройки 3 442,0 кв. м., срок действия по 20.06.2024 г.

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

Планируемого дохода Общества достаточно для осуществления текущей деятельности Общества и снижения непокрытого убытка.

3.2. Информация о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

Сведения о связанных сторонах

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Заболотный Вадим Георгиевич С 23.03.2018г. по настоящее время	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	ООО «ПИК-Инвестпроект» (с 14.12.2018г. по настоящее время)	Участник Общества 99%	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
3	ПАО ПИК СЗ (с 09.09.2018г. по настоящее время)	Участник Общества 1%	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
4	ООО «ГП-МСК»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
5	ООО «ПИК ТЕХНОЛОГИИ»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
6	ООО «Стройбизнесцентр»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «Инвесторам» - «Акционерный капитал» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица». Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале), либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

Сведения об операциях со связанными сторонами.

№ п/п	Наименование связанной стороны	вид операций	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.22		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.21		Объем операций за 2022 год		Объем операций за 2021 год	
			Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
1	ГП-МСК ООО	вознаграждение за услуги	-	9 622	-	16 314	36 885	30 193	31 997	41 311
2	ГП-МСК ООО	Финансирование по инвест.договора м/уступка	5 439 989	-	5 197 599	-	12 339 171	12 096 781	10 588 160	11 510 786
3	ПИК СЗ ПАО	Агентский/бухгал терское обслуживание	-	2 725	-	9 129	389 295	382 891	390 629	286 436
4	ПИК ТЕХНОЛОГИИ ООО	Услуги	-	270	-	270	1 620	1 620	1 539	1 674
5	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	Займ полученный, проценты	237 920	-	-	-	362 834	124 914	102 166	2 364
6	Стройбизнесцентр ООО	Прочие	70	-	70	-	-	-	-	-

Вознаграждение Генерального директора состоит из годового оклада:

Сотрудник	2022 г			2021 г		
	Всего начислено, тыс. руб.	НДФЛ, тыс. руб.	Выплачено, тыс. руб.	Всего начислено, тыс. руб.	НДФЛ, тыс. руб.	Выплачено, тыс. руб.
Заболотный В.Г.	270	35	235	1 030	134	896

3.3. Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу.

3.3.1. Расшифровка строки 1150 «Основные средства»

Виды активов	Строка	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
		Первоначальная стоимость	Амортизация	Первоначальная стоимость	Амортизация	Первоначальная стоимость	Амортизация
Здания	1150	15 501	11 926	15 501	11 636	12 971	9 174
Сооружения	1150	16 560	9 441	16 560	7 150	17 635	5 827
Машины и оборудование (кроме офисного)	1150			-	-	316	316
Производственный и хозяйственный инвентарь	1150			-	-	2 585	2 497
Другие виды основных средств	1150			-	-	63	63
Итого балансовая стоимость		10 694		13 275		15 693	

3.3.2. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

Виды активов	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Основные средства	1180	23	26	16
Оценочные обязательства и резервы	1180	42 036	122	162
Расходы будущих периодов	1180	528	554	12 061
Резервы сомнительных долгов	1180	-	-	521
Плановые расходы ИДП	1180	1 899	8 159	-
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	1180	44 486	8 861	12 761

3.3.3. Расшифровка строки 1210 «Запасы»

Виды активов	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Сырье и материалы	12101	-	-	21
Незавершенное производство	12102	3 946	6 402	826 372
Затраты на строительство и проектирование	12103	9 219 117	7 078 266	14 478 679
Готовая продукция	12104	400 702	5 544 839	
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1210	9 623 765	12 629 507	15 305 072

3.3.4. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	63	22	120
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	6 059	400	103
Расчеты по налогам и сборам	12303	111 910	2 972	13 578
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1 563	1 592	1 772
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	238 114	60 853	171
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1230	357 709	65 839	15 744

Примечание: дебиторская задолженность по уплаченным авансам (предварительной оплате) в бухгалтерском балансе при формировании показателей стр. 1230 «Дебиторская задолженность» отражена с учетом НДС.

3.3.5. Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы»

Вид активов	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расходы будущих периодов	1260	11	11	22
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	1260	11	11	22

3.3.6. Комментарии к разделу III «Капитал и резервы»

По состоянию на 01.01.2022 г. и на 31.12.2022 г. уставный капитал Общества составлял 263 210 тыс. руб., добавочный капитал (кроме переоценки) 90 934 тыс. руб., переоценка ОС 2 907 тыс. руб., резервный капитал 1 515 тыс. руб.

Расшифровка изменения нераспределенной прибыли Общества:

Наименование показателей	2022 год
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса «Нераспределенная прибыль» на начало периода	2 130 553
Сумма по строке 2400 отчета о финансовых результатах «Чистая прибыль» за период	1 784 999
Дивиденды	-3 997 476
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса «Нераспределенная прибыль» на конец периода	- 81 924

Чистые активы Общества:

Наименование показателей	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Чистые активы	276 643	2 489 119	329 070

3.3.7. Расшифровка строк 1410 и 1510 «Кредиты и Займы»

Вид обязательств	Строка	Обороты за 2020 год		Сальдо на 31.12.2020	Обороты за 2021 год		Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2022
		Получение займа, начисление процентов	погашение		Получение займа, начисление процентов	погашение		
Кредиты полученные	1510	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по кредитам полученным	1510	-	-	-	-	-	-	-
Займы полученные краткосрочные	1510	-	1 273 000	71 950	-	71 950	-	-
Проценты по краткосрочным займам полученным	1510	9 664	4 228	27 852	-	27 852	-	-
Итого		9 664	1 277 228	99 802	-	99 802	-	-

Примечание: Все кредиты и займы являются процентными, процентная ставка по займам 9-10% годовых.

3.3.8. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с поставщиками	15201	26 832	52 896	128 897
Расчеты с покупателями	15202	268 381	620 555	-
Расчеты по налогам и сборам	15203	245	90 497	7 140
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	15204	522	209	308
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	218	-
Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	4
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	3 874	17 911	3 039
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15208	8 687 981	10 031 276	18 040 229
Расчеты с учредителями	15209	3 246 041	416 574	-
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	1520	12 233 877	11 230 136	18 186 617

Примечание: кредиторская задолженность по полученной оплате, частичной оплате в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей стр.1520 «Кредиторская задолженность» отражена без НДС.

Задолженность по выплате дивидендов участникам (расчеты с учредителями) является просроченной.

По объекту ИДП - г. Москва, Марьино роща, ул. Складочная, вл. 6, Этап 1 (корп. 8, 9, 10) с паркингом и ДОО на 90 м дата передачи объектов недвижимости по договорам долевого участия - 01.07.2023г. В связи с тем, что

до даты передачи объекта долевого строительства участнику по состоянию на отчетную дату более 365 дней, задолженность по договорам долевого участия по данному ИДП отнесена в краткосрочную.

Объект строительства	Сумма обязательств по договорам долевого участия на 31.12.2021г., тыс. руб.	Фактическая/Планируемая дата ввода объекта в эксплуатацию
г. Москва, Марьино роцца, ул. Складочная, вл. 6, Этап 2 (корп. 11, 12, 13, 14, 15) с паркингом и ДОО	7 731 643	16.12.2021
г. Москва, Марьино роцца, ул. Складочная, вл. 6, Этап 3, корп. 3	443 676	08.04.2021
г. Москва, Марьино роцца, ул. Складочная, вл. 6, Этап 3, корп. 4	77 654	08.04.2021
г. Москва, Марьино роцца, ул. Складочная, вл. 6, Этап 3, корп. 5	179 104	08.04.2021
г. Москва, Марьино роцца, ул. Складочная, вл. 6, Этап 3, корп. 6	474 543	08.04.2021
г. Москва, Марьино роцца, ул. Складочная, вл. 6, Этап 4, корп. 1, 7 с паркингом и ДОО на 90 мест	1 109 327	04.02.2021
г. Москва, Марьино роцца, ул. Складочная, вл. 6, Этап 4, корп. 2	15 329	04.02.2021
г. Москва, Марьино роцца, ул. Складочная, вл. 6, Этап 1 (корп. 8, 9, 10) с паркингом и ДОО на 90 м.	5 813 776	01.07.2023

3.3.9. Расшифровка строки 1450 «Прочие обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчеты с дольщиками по объектам недвижимости	14501	-	5 813 776	-
ИТОГО строка 1450 «Кредиторская задолженность»	14501	-	5 813 776	-

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2022 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 20%;
- налог на имущество – 2,2%

3.3.10. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	1540	206	610	809
Резервы ИДП по объектам недвижимости реализованных по договорам долевого участия	1540	9 497	40 793	-
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1540	2 058 620	501 719	-
Резерв предстоящих расходов	1540	209 972	-	-
ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»	1540	2 278 295	543 122	809

Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание формируется в соответствии с учетной политикой Общества. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) – 10 %. Резерв предстоящих расходов сформирован под ожидаемые расходы Общества по судебным искам.

3.4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах.

3.4.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

Наименование показателя	Строка	2022г.	2021г.
Вознаграждение по договорам долевого участия	2110	4 393 858	4 848 984
Выручка по договорам купли-продажи	2110	1 049 000	54 807
Реализация прочих работ и услуг	2110	20	5
Итого строка выручка	2110	5 442 878	4 903 796

Увеличение выручки в 2022 г. по сравнению с 2021 г. связано с началом передачи объектов недвижимости участникам долевого строительства по передаточным актам в построенных/введенных в эксплуатацию жилых домах. В 2022 году введены в эксплуатацию - многоквартирные жилые дома по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.6.

3.4.2. Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

Наименование показателя	Строка	2022г	2021г
Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения	2120	23 875	1 747 619
Итого строка себестоимость	2120	23 875	1 747 619

Наименование показателя	За январь –декабрь 2021 г до приведения к сопоставимому виду	За январь –декабрь 2021 г после приведения к сопоставимому виду	Комментарии произведенных корректировок
Строка 2120 «Себестоимость продаж»	(23 875)	(1 747 619)	Изменение учетной политики
Строка 2210 «Коммерческие расходы»	(1 723 744)	0	Изменение учетной политики

Согласно Учетной политике Общества на 2022 год 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".

3.4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Коммерческие расходы	2210	-	-
ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»	2210	-	-

3.4.4. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Амортизация основных средств	2220	304	323
Аудиторские услуги	2220	120	120
Бухгалтерские и финансовые услуги	2220	1 978	1 200
Материальные расходы	2220	8	21
Налоги и сборы	2220	3 806	2 908
Прочие	2220	327	622
Расходы на оплату труда	2220	2 656	4 112
Расходы на ПО	2220	1 650	1 733
Страховые взносы	2220	701	1 023
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	2220	11 550	12 062

3.4.5. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Реализация основных средств	2340	-	20
Списание задолженности с истекшим сроком исковой давности	2340	-	122
Прочие внереализационные доходы	2340	15 600	15
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	2340	15 600	157

3.4.6. Расшифровка строки 2320 «Проценты к получению»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Проценты к получению	2320	387 520	126 269
ИТОГО строка 2320 «Проценты к получению»	2320	387 520	126 269

3.4.7. Расшифровка строки 2330 «Проценты к уплате»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Проценты к уплате	2330	-	2 364
ИТОГО строка 2330 «Проценты к уплате»	2330	-	2 364

3.4.8. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2022 г.	2021 г.
Списание задолженности с истекшим сроком исковой давности	2350	15	12 970
Расходы на услуги банков	2350	1 870	1 014
Судебные издержки	2350	404 590	20 781
Расходы Застройщика по проданным объектам	2350	208 185	2 171
Прочие	2350	17 169	6 262
Резерв (судебные разбирательства)	2350	209 972	-
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	2350	841 801	43 198

За 2022 год получена прибыль в сумме 1 784 999 тыс. рублей.

Информация по расчетам по налогу на прибыль

Условный расход по налогу на прибыль за 2022 г. составил 447 119 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, в том числе:

- постоянные разницы по доходам и расходам, не принимаемым для целей налогообложения;
- временные разницы по амортизации основных средств;
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по отпускам;
- временные разницы, возникающие в связи с отражением убытка по основной деятельности;
- прочие разницы.

3.5. Комментарии к Отчету движению денежных средств

3.5.1. Расшифровка состава денежных средств и денежных эквивалентов

Состав денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	31.12.2021	31.12.2021
Касса организации	-	-
Расчетные счета	4 722 587	7 201 508
Прочие спец. счета	-	-
Итого строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса	4 722 587	7 201 508

4. Обеспечения и залогов.

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021
Полученные обеспечения	0	0
Выданные обеспечения, тыс. руб.	0	0

5. Информация о непрерывности деятельности Общества.

Обществом в 2022 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации в 2022 году Обществом не принималось.

Общество планирует продолжать свою деятельность в качестве застройщика.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

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

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

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

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством 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.

6. Исправления ошибок.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период.

Существенность является предметом профессионального суждения, поскольку зависит от размера и характера искажений. Уровень существенности ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) и составляет более 10 % удельного веса статьи бухгалтерской отчетности, при отражении которой допущена ошибка, в валюте бухгалтерской отчетности.

В 2022 году существенных ошибок не было.

7. События после отчетной даты.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует. Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют. Общество не принимало решение о прекращении деятельности.

В Арбитражный суд Московской области подано заявление Макарова Анатолия Владимировича о признании ООО «Борец» (ИНН 7715343785, ОГРН 1027739050239) несостоятельным (банкротом). Определение суда от 21 февраля 2023 года по делу №А41-13062/23 назначено судебное заседание арбитражного суда по рассмотрению обоснованности заявления на 28 марта 2023 года. Задолженность перед Макаровым А. В. погашена.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества, отсутствуют. 24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом.

В 2022-23 г.г. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

8. Основные факторы рисков в отношении Общества

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и коммерческих сил;
- возможные факты коррупции в судебных и правительственных органах;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может наусушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рисков образующих факторов находятся вне контроля Общества.

Инфляционный риск

В 2022 году прогнозируется увеличение инфляционных процессов и рост потребительских цен. Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию

для сохранения показателей рентабельности.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно не отразится на положении Общества.

В связи с тем, что Общество осуществляет свою деятельность на внутреннем рынке, его деятельность напрямую не зависит от колебаний курса иностранных валют, то есть валютные риски могут быть определены как незначительные. В 2022 г. Общество не осуществляло и не планирует осуществлять финансовых операций, связанных с приобретением валютных ценностей, и другую деятельность, связанную с использованием иностранных валют, операции экспорта, импорта.

Генеральный директор

Заболотный В.Г.

«14» марта 2023 г.

