

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «ГП-Реновация»
за 2022 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «ГП-Реновация» (далее Общество) за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022 года.

1. Организация и виды деятельности

Общество было зарегистрировано – 27.06.2007 года

ОГРН 5077746981076

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Парк Пресня».

С 03 февраля 2023г. произошла смена наименования на Общество с ограниченной ответственностью «ГП-Реновация» (ООО «ГП-Реновация»)

Юридический адрес: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1, эт.3, пом.II, ком.8

Фактический адрес: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1, эт.3, пом.II, ком.8

ИНН 7703637519 КПП 770301001

Уставный капитал общества составляет 10 000,00 рублей.

Участниками общества является Общество – ПАО «ПИК СЗ» -0,01% и ООО «ПИК-Корпорация» - 99,99 %.

Филиалов и представительств нет.

Дочерние и зависимые общества у ООО «ГП-Реновация» отсутствуют.

Общество выполняет функции Застройщика по строительству жилого дома по адресу: г. Москва, Измайловский пр-д, вл. 5а, вл.11. (ОКВЭД 71.12.2)

В 2021 году было получено разрешение на ввод жилого дома по адресу: г. Москва, Измайловский пр-д, вл.5а,11. Объекты недвижимости были переданы участникам долевого строительства по передаточным актам в построенном/введенном в эксплуатацию жилом доме.

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

Совет директоров не предусмотрен Уставом Общества.

Состав ревизионной комиссии Решением участников Общества не утвержден.

Среднесписочная численность работающих за 2022г. составляет 1 человек, за 2021г. составила 1 человек, за 2020г. - 1 человек.

С ПАО «ПИК СЗ» заключен договор субаренды нежилого помещения № Д772137/19 от 06.05.2019 года по адресу: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1, эт.3, пом.II, ком.8

Аудитор Общества: ООО «МДА».

Место нахождения: 115487, г. Москва, пр-т Андропова, д. 38, корп. 3, пом. 2/2.

Бухгалтерская отчетность за 2022 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

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, 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.

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, единовременно 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: (в 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	512	в связи с признанием обязательств по аренде ППА (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1180 “Отложенные налоговые активы”	0	108	Сформированы временные разницы по арендным обязательствам (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1420 “Отложенные налоговые	179	287	Сформированы временные разницы по

обязательства”			процентным обязательствам (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1450 “Прочие обязательства”	0	512	в связи с признанием обязательств по аренде (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1600, 1700 “Баланс”	2 031 402	2 030 782	Переход на ФСБУ 25/2018

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 обрачиваемые, 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 раздельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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. Раскрытие существенных показателей бухгалтерского баланса

3.1 строка 1150 Основные средства

(тыс. руб.)

Основные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Субаренда нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1, эт.3, пом. II, ком.8	-	512	-
ИТОГО:	-	512	-

3.2 строка 1160 Доходные вложения в материальные ценности

(тыс. руб.)

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Материальные ценности предоставленный во временное пользование	-	11 812	-
ИТОГО:	-	11 812	-

3.3 строка 1180 Отложенные налоговые активы

(тыс. руб.)

ОНА	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Отложенный налоговый актив по убыткам	-	-	21 613
Отложенный налоговый актив по оценочным обязательствам и резервам	1	-	3
Арендные обязательства	1	108	-
ИТОГО:	2	108	21 616

3.4 строка 1210 Запасы

(тыс. руб.)

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Незавершенное производство	22	41	452 188
Расходы на строительство и проектирование	-	-	7 467 637
Готовая продукция	8 894	41 386	-
ИТОГО	8 916	41 427	7 919 826

Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021 года

тыс. руб.

Наименование показателя	Стр.	До корректировок	После корректировок	Причина корректировок
Запасы	1210	41 439	41 427	Расходы будущих периодов перенесены в строку 1260 Прочие оборотные активы

Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2020 года

тыс. руб.

Наименование показателя	Стр.	До корректировок	После корректировок	Причина корректировок
Запасы	1210	7 919 848	7 919 826	Расходы будущих периодов перенесены в строку 1260 Прочие оборотные активы

3.5 строка 1220 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

(тыс. руб.)

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по приобретенным работам и услугам	413	-	1 670
ИТОГО	413	-	1 670

3.6 строка 1230 Дебиторская задолженность

(тыс. руб.)

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с покупателями и заказчиками	24 765	121 656	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	11 688	98 327	1
Расчеты по налогам и сборам	24	35 177	78
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	18	18	18
Расчеты с дебиторами и кредиторами	189 494	1 704 215	9 359
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	-	-	316 483
ИТОГО	225 989	1 959 393	325 939

Просроченной дебиторской задолженности на 31.12.2022 года нет.

Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не начислялся.

3.7 строка 1240 Финансовые вложения

(тыс. руб.)

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы, срок погашения 04.07.2023, 2,5% годовых	90 000	-	-
Итого:	90 000	-	-

3.8 строка 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты

(тыс. руб.)

Банк	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчетные счета			
ПАО Сбербанк	-	-	6
Банк ВТБ (ПАО)	16 773	18 138	28 576
АО «Альфа-банк»	65	-	827 449
Итого:	16 838	18 138	856 031

3.9 строка 1260 Прочие оборотные активы

(тыс. руб.)

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расходы будущих периодов	12	12	22
ИТОГО	12	12	22

3.10 строка 1420 Отложенные налоговые обязательства

(тыс. руб.)

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	-	102	-
Незавершенное производство	-	179	16 681
Проценты по обязательствам	-	5	-
ИТОГО	-	286	16 681

3.11 строка 1450 Прочие обязательства

(тыс. руб.)

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Арендные обязательства	3	512	-
ИТОГО	3	512	-

3.12 строка 1520 Краткосрочная кредиторская задолженность

(тыс. руб.)

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	64 205	63 544	20 740

Расчеты с покупателями и заказчиками	4 087	43 228	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	24	6	6
Расчеты по налогам и сборам	904	26 323	1 337
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	499	283	389 640
Расчеты по договорам долевого участия	-	-	8 639 628
Расчеты с учредителями	183	1 451 788	-
ИТОГО	69 902	1 585 172	9 051 351

Просроченной кредиторской задолженности на 31.12.2022 года нет.

Задолженность по расчетам с участниками на 31.12.2022 года просрочена.

3.13 строка 1540 Оценочные обязательства

(тыс. руб.)

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	4	5	17
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	341 488	516 653	-
ИТОГО	341 492	516 658	17

В 2022 году резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание был начислен в сумме 495 тыс. руб., а затем восстановлен в сумме 175 163 тыс. руб., в связи с пересмотром оценки оценочного обязательства.

4. Финансовые результаты деятельности

По результатам деятельности ООО «ГП-Реновация» в 2022 году получена чистая прибыль в сумме 2 001 тыс. руб.:

Вид доходов/расходов	2022 год (тыс. руб.)	2021 год (тыс. руб.)
Выручка	79 479	4 871 961
Вознаграждение по договорам долевого участия	-	3 277 366
Реализация ДКП	79 061	1 591 980
Реализация прочих работ и услуг	418	2 615
Себестоимость продаж по ДКП	(45 093)	(916 794)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости ИДП, в том числе	(10 823)	(1 042 792)
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	(547)	(460 698)
Вознаграждение лицензиата	(190)	(34 229)
Расходы на оформление права собственности	(8 580)	(2 373)
Расходы на гарантийный ремонт	(495)	(516 654)
Прочие коммерческие расходы	(1 011)	(28 838)
Управленческие расходы	(3 757)	(3 967)
Аренда зданий и сооружений	-	(192)
Заработная плата и страховые взносы	(311)	(320)
Представ.расходы, материальные расходы,	(1 705)	(1 905)

програм.обеспеч. и прочие		
Бухгалтерские, аудиторские, юридические услуги	(1 257)	(1 282)
Амортизация	(484)	(268)
Проценты к получению, в т.ч.	2 570	8 373
% к получению по депозитам	1 631	5 760
% по договорам займа	939	2 613
Прочие доходы, в т.ч.	177 365	68
Прочие	1 702	68
Восстановление суммы неиспользованного оценочного обязательства на гарантийный ремонт	175 663	-
Прочие расходы, в т.ч.	(197 022)	(26 409)
Услуги банков	(83)	(148)
Списание задолженности с истекшим сроком давности	-	(12 856)
Участие в уставных капиталах других организаций	-	(184)
Штрафы, пени, госпошлина	(149)	(311)
Судебные издержки	(18 822)	(11 583)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(177 968)	-
Прочие	-	(1 327)
Прибыль до налогообложения	2 697	2 890 440
Текущий налог на прибыль	(877)	(575 608)
Отложенный налог на прибыль	180	(5 114)
Чистая прибыль (убыток)	2 001	2 309 718

Корректировки показателей отчета о финансовых результатах за 2021 год
тыс. руб.

Наименование показателя	Стр.	До корректировок	После корректировок	Причина корректировок
2120 Себестоимость продаж	2120	(916 794)	(1 959 586)	Коммерческие расходы строка 2210 в сумме 1 042 792 тыс. руб. перенесены в строку 2120 Себестоимость продаж, изменения положений Учетной политики
2210 Коммерческие расходы	2210	(1 042 792)	0	Коммерческие расходы строка 2210 в сумме 1 042 792 тыс. руб. перенесены в строку 2120 Себестоимость продаж, изменения положений Учетной политики

Уменьшение выручки в 2022 г. связано с тем, что большая доля объектов недвижимости переданы в 2021 году участникам долевого строительства по передаточным актам в построенном/введенном в эксплуатацию жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Измайловский пр-д, вл.5.

5. Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил **10** тыс. руб.
Чистые активы Общества составили:

(тыс. руб.)

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Чистые активы	(69 227)	(71 227)	57 055

Отчисления в резервный фонд не производились. В 2022 году дивиденды не начислялись.

6. Обеспечения обязательств

В 2022 году обеспечений обязательств нет. В отчетном году получена чистая прибыль в размере 2 001 тыс. руб.

7. Расшифровка наличия ценностей, учитываемых на забалансовых счетах.

По 007 счету отражена списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов в размере 4 831 тыс. рублей.

8. Изменение оценочных обязательств

Вид обязательств	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	6	4	17
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	341 486	516 654	-
ИТОГО	341 486	516 658	17

9. События, произошедшие после отчетной даты

С 3 февраля 2023 года произошла смена названия ООО «Парк Пресня» на ООО «ГП-Реновация».

10. Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату представлен на сайте www.pik.ru – раздел «Раскрытие информации» - «Списки аффилированных лиц».

№ 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	ПАО ПИК СЗ	Участник Общества 0,01%	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	ООО «ПИК-Корпорация»	Участник Общества 99,99%	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом
3	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим 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	Максинский Александр Сергеевич	<i>лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, лицо является генеральным директором</i>	<i>лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо</i>
---	---------------------------------------	--	---

Связанные стороны	Объем операций, тыс. руб. за 2022г.	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 2022 г.	Объем операций, тыс. руб. за 2021г.	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 2021 г.
ПАО ПИК СЗ	69 458	3 001	69 458	3 001
Договор хранения документов	6	11	27	5
Агентский договор	2 183	-	51 328	2 183
Договор субаренды	213	312	198	99
Договор бухгалтерского обслуживания	900	1 200	1 200	300
Договор о предоставлении права пользования товарным знаком	408	6	16 161	414
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	188 417	116 292	121 656	121 656
Договор займа	90 939	90 939	-	-
Агентский договор	588	588	-	-
С покупателями	96 890	24 765	121 656	121 656
ООО «ГП-МСК»	1 506 211	188 133	1 694 344	1 694 344
Максинский Александр Сергеевич	238	-	255	-
ООО ПИК-Корпорация	-	-	25	-

11. Условные обязательства

Незавершенных на отчетную дату судебных разбирательств, разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

12. 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, в частности, изменение курсов иностранных валют по отношению к национальной валюте 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.

13. Планы будущей деятельности.

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «ГП-Реновация» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

По состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 69 227 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Вместе с тем краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов. В отчетном году получена чистая прибыль в размере **2 001** тыс. руб.

Общество будет продолжать осуществлять строительство жилых комплексов по государственной программе реновации.

Текущая деятельность позволит Обществу получить прибыль в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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:

- 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 участников о прекращении деятельности Общества.

Генеральный директор

Максинский А.С.

«30» марта 2023 года