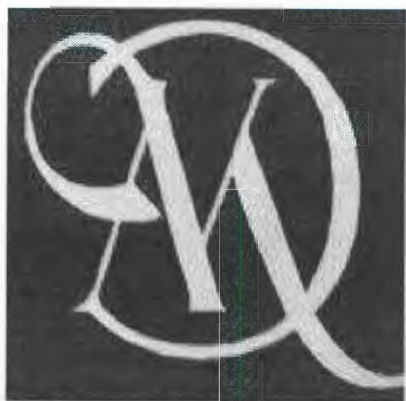




ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционеру
Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» по состоянию на «31» декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 5.14 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 168 604 тыс. руб. за 2022 год и по состоянию на «31» декабря 2022 года обязательства Общества превысили общую сумму его активов на 953 456 тыс. руб. Как отмечается в разделе 5.14 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.14 «Допущение непрерывности деятельности», указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы

внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.


Агаркова Юлия Анатольевна, ОГРН 21206005918
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»


Верховод Борис Анатольевич, ОГРН 21 606035940
Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«27» марта 2023 г.



Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 03.09.2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746788833

Местонахождение: 107497, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д.7, стр. 3, пом/часть ком I/19А

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

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

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТОРГОВЫЙ ДОМ СПУТНИК"	ИНН	32691052		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7743272279		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)					
107497, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, ул Амурская, д. 7, стр. 3, пом/часть ком I/19А					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	9 413	121 772	527 623
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	2 308 066	625 000	-
3.4	Отложенные налоговые активы	1180	314 588	225 375	97 719
3.5	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	958
	Итого по разделу I	1100	2 632 068	972 147	626 300
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.6	Запасы	1210	7 726 346	2 606 118	124
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	9	124
	Незавершенное производство	12102	7 726 346	2 605 151	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.7	Дебиторская задолженность	1230	75 018	277 377	110 496
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	482	2 120	6 161
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	649	3 491	6 855

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	73 803	270 860	97 482
3.8	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	3 689 000	3 689 000
3.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27 274	123 289	247 125
3.10	Прочие оборотные активы	1260	11	423	12
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12602	-	418	-
	Расходы будущих периодов	12603	11	5	12
	Итого по разделу II	1200	7 828 649	6 696 207	4 046 756
	БАЛАНС	1600	10 460 717	7 668 354	4 673 056

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.11	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	35	35	35
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	35	35	35
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(953 491)	(784 886)	(386 407)
	Итого по разделу III	1300	(953 456)	(784 851)	(386 372)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.13	Заемные средства	1410	9 688 286	6 782 895	18 345
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	9 003 172	5 489 000	-
	Долгосрочные займы	14102	81 907	1 065 388	18 265
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	436 320	204 110	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	166 887	24 397	80
3.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	76 272	29 187	1 126
	в том числе:				
		14206	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 764 558	6 812 082	19 471
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.15	Заемные средства	1510	-	-	5 005 634
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	-	-	4 864 000
	Проценты по краткосрочным займам	15104	-	-	141 634
3.16	Кредиторская задолженность	1520	1 649 278	1 640 969	34 259
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	15 269	15 391	2 680
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	632	2 508	15 235
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 670	17 532	16 272
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	469	59	71
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	313	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	1 630 924	1 605 478	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.17	Оценочные обязательства	1540	338	155	64
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	338	155	64
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 649 616	1 641 124	5 039 957
	БАЛАНС	1700	10 460 717	7 668 354	4 673 056

Руководитель  **Шамраев Валерий Павлович**
(подпись) (расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ТОРГОВЫЙ ДОМ СПУТНИК"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2022
)	32691052		
0	7743272279		
Н	71.12.2		
0	12267		
2			16
С	384		
1			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	40 077	139 682
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(7 016)	(27 180)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	33 061	112 502
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(138 279)	(577 116)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(105 218)	(464 614)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.4	Проценты к получению	2320	97 255	194 582
4.4	Проценты к уплате	2330	(192 204)	(411 829)
4.4	Прочие доходы	2340	3 999 174	77 917
4.4	Прочие расходы	2350	(4 009 740)	(15 749)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(210 733)	(619 693)
4.5	Налог на прибыль	2410	42 129	123 919
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	42 129	123 919
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(168 604)	(495 774)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(168 604)	(495 774)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Шамраев Валерий
Павлович

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

10

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ТОРГОВЫЙ ДОМ СПУТНИК"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Публичные акционерные
общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2022
32691052		
7743272279		
71.12.2		
12267	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	35	-	-	-	(386 407)	(386 372)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	97 294	97 294
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
изменения в учетной политике	3217	-	-	-	-	97 294	97 294
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(495 774)	(495 774)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(495 774)	(495 774)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды	3227	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	35	-	-	-	(784 886)	(784 851)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(168 605)	(168 605)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(168 605)	(168 605)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	35	-	-	-	(953 491)	(953 456)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(386 372)	(495 774)	-	(882 146)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	97 294	-	97 294
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(386 372)	(398 480)	-	(784 852)
том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(386 407)	(495 774)	-	(882 181)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	97 294	-	97 294
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(386 407)	(398 480)	-	(784 887)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(953 456)	(784 851)	(386 372)

Руководитель



Шайраев Валерий Павлович

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК**
"ТОРГОВЫЙ ДОМ СПУТНИК"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

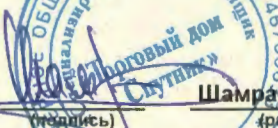
по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
32691052		
7743272279		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 038 165	129 927
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	51 174	129 045
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	20	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	3 986 971	882
Платежи - всего	4120	(4 987 806)	(1 383 812)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 045 725)	(341 119)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 729)	(3 395)
процентов по долговым обязательствам	4123	(194 667)	(349 354)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(12 454)	(127 006)
вознаграждение заказчика	4126	(62 693)	-
финансирование строительства ИДП	4127	(3 557 339)	(493 133)
прочие платежи	4129	(110 199)	(69 805)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(949 641)	(1 253 885)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	6 000	359 926
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	6 000	77 917
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	277 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	5 009
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 683 066)	(902 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 683 066)	(902 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	9 142 345	6 536 123
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	9 142 345	6 536 123
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(6 611 653)	(4 864 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(6 611 653)	(4 864 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 530 692	1 672 123
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(96 015)	(123 836)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	123 289	247 125
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	27 274	123 289
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  **Шамрай Валерий Павлович**
(подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Акционерного общества «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» За 2022 год.

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»

1.2 Сокращенное наименование:

АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»

1.3 Место нахождения Общества:

В отчетном году произошла смена юридического адреса Общества.

21.10.2022 г. была внесена запись в ЕГРЮЛ об изменении юридического адреса Общества за государственным регистрационным номером 2227710007545.

Юридический адрес: 107497, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 3, пом. /часть ком I/19А

Почтовый адрес: 107497, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 3, пом. /часть ком I/19А

До 21.10.2022 г.:

Юридический адрес: 109029, Москва г, муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, д. 2, стр. 2, ком. 12А

Почтовый адрес: 109029, Москва г, муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, д. 2, стр. 2, ком. 12А

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 03.09.2018

за

основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1187746788833.

Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Реорганизации Общества не было

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

Общество состояло на учете в ИФНС России № 9 по г. Москве по 21.10.2022.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7743272279

Код причины постановки на учет (КПП) 770901001

С 21.10.2022 г. в связи с внесением изменений о смене юридического адреса Общество поставлено на учет в ИФНС России № 18 по г. Москве

Код причины постановки на учет (КПП) 771801001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51Г.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Кавказский бульвар 51»

Финансирование проекта осуществляется за счет кредитных и заемных средств.

Общество заключает договоры участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу счетов (средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу – специальных счетах дольщиков в уполномоченном банке (в силу ч.ч. 1, 2 ст. 15.5 Закона о долевом строительстве от 30.12.2004 № 214-ФЗ)

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс ««Кавказский бульвар 51», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Наименование объекта	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51, 1-я оч., этап 1, корп. 1.1-1.4 с подземным паркингом на 236 м/м	№ 77-215000-019934-2021 от 23.12.2021 г., срок до 23.12.2026 г.	-
г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51, 1-я оч., этап 1, корп. 1.1-1.4 с подземным паркингом на 236 м/м	№ 77-215000-019934-2021 от 23.12.2021 г., сроком до 23.12.2026 г.	-
г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51, 1-я оч., этап 2, корп. 1.5, 1.6 с подземным паркингом на 133 м/м	№ 77-215000-019934-2021 от 23.12.2021 г., срок до 23.12.2026 г.	-
г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51, 1-я оч., этап 2, корп. 1.5, 1.6 с подземным паркингом на 133 м/м	№ 77-215000-019934-2021 от 23.12.2021 г., срок до 23.12.2026 г.	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 7 (семь)
чел.

1.9 Состав членов исполнительных и контрольных органов:

Шамраев Валерий Павлович - Генеральный директор по Решению единственного акционера б/н от 11.12.2020 г., с 12.12.2020 г. сроком на 5(пять) лет.

В состав контрольных органов входит генеральный директор Общества.

Главный бухгалтер - Должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена, ведение бухгалтерского учета возложено на Генерального директора.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется ПАО "ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" по Договору возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д1006427/20 от 01.10.2020 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11. Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.12. Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.13. Сведения об Отчетности:

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

1.14. Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"
Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2,
комн.7

1.15. Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16. Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей.

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

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Количество акций, шт.	Стоимость доли, тыс. руб.	Доля в УК, процентах
05.08.2020 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	35 000	35	100

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

Базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль (убыток) на акцию отражает часть прибыли (убытка) отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» не выкупались (приобретались).

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	(168 604)	(495 774)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, тыс. штук	35	35
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	(4 817)	(14 165)

Реестродержатель акций Общества: АО ВТБ Регистратор

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 № 9 от «29» 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 к валюте баланса составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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"	155	121 772	Переход на ФСБУ 6/2020)
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	4 863	29 187	Сформированы временные разницы при переходе на ФСБУ 6/2020
Стр. 1370	(882 181)	(784 886)	Переход на ФСБУ 6/2020
Стр. 1600, 1700	7 546 736	7 668 354	Переход на ФСБУ 6/2020

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 ответственными лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

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

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

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;

- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади

совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпуса 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 депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчетах 44.04, 44.03 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;

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.

Прочее

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА- отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

3.1. Нематериальные активы (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания и сооружения, в том числе:	9 320	121 617	527 407
первоначальная стоимость	288 929	290 012	975 083
накопленная амортизация	(279 608)	(168 394)	(447 676)
Офисное оборудование, в том числе:	93	155	216
первоначальная стоимость	247	247	247
накопленная амортизация	(155)	(93)	(31)

ИТОГО:	9 413	121 772	527 623
---------------	--------------	----------------	----------------

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

Арендодатель	Объект / Кадастровый номер	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4947	1 070 027
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4948	1 656
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4949	23 649
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4950	439
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4951	307
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4953	123 253
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4954	161 487
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4956	64 352
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4957	32 086
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4958	98 363
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4959	54 625
АО «Компания Грандпро» (аренда офиса по адресу: г. Москва, ул. Амурская, д. 7, стр. 3 этаж 3, помещение I, комната № 19а)	Нежилое помещение 77:03:0002008:1018	584
Итого:	-	1 630 830

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

Долгосрочные финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы выданные	2 308 066	625 000	-
Итого:	2 308 066	625 000	

Резервы под обесценение финансовых вложений не создавались.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	273 081	184 383	97 706
Оценочные обязательства и резервы	68	31	13
Проценты по займам	41 046	40 822	-
Резервы сомнительных долгов	394	139	-
Итого:	314 588	225 375	97 719

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

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Незавершенное строительство	-	-	958
Итого:			958

Оборотные активы

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

Запасы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	9	124
Незавершенное производство, в т.ч.:	7 726 346	2 605 150	-
Затраты на проектирование и строительство	4 666 532	2 402 009	
НДС по затратам на проектирование и строительство	802 921	53 615	-
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 780 392	494 840	-
Недвижимость для строительства	958	958	-
Итого:	7 726 346	2 606 118	124

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	813	2 451	6 161
Резерв по сомнительным долгам	(330)	(330)	-

Покупатели и заказчики,	2 288	3 855	6 840
Резерв по сомнительным долгам	(1 638)	(364)	-
Налоги и сборы	84	906	14
Прочие дебиторы	73 803	270 860	97 482
Итого:	75 018	277 377	110 496

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	-694	-	-
Признание	-1 279	-694	-
Погашение	5	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец	-1 969	-694	-

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

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы	-	3 689 000	3 689 000
Итого:	-	3 689 000	3 689 000

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчетный счет	374	123 289	247 125
Депозитный счет	26 900	-	-
Итого:	27 274	123 289	247 125

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Право использования программы для ЭВМ	11	5	-

НДС по авансам полученным	-	418	-
Итого:	11	423	12

Капитал

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

Акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	35	35	35
ИТОГО:	35	35	35

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

3.12. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	35	35	35
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(953 491)	(784 886)	(386 407)
Итого сумма Чистых активов	(953 456)	(784 851)	(386 372)

Долгосрочные обязательства

3.13. Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	9 003 172	5 489 000	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	81 907	204 110	
Долгосрочные займы	436 320	1 065 388	18 265
Проценты по долгосрочным займам	166 886	24 397	80

Итого:	9 688 286	6 782 895	18 345
---------------	------------------	------------------	---------------

Кредитные средства по Договору об открытии кредитной линии № 38B0081 от 02.08.2021 с ПАО «Сбербанк» предоставлены Обществу для финансирования затрат на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилого комплекса «Кавказский бульвар, 51» по строительному адресу: г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51Г.

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Проценты по займам	74 407	4 863	-
Основные средства	1 864	24 324	1 126
Итого:	76 272	29 187	1 126

Краткосрочные обязательства

3.15. Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

В 2022 г. Общество не привлекало краткосрочные займы.

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основной долг	-	-	4 864 000
Проценты по	-	-	141 634
Итого:			5 005 634

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15 269	15 391	2 680
Расчеты с покупателями и заказчиками	632	2 508	15 235
Налоги и сборы	1 670	17 532	16 272
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	469	59	71
Расчеты с персоналом по оплате труда	313		
Расчеты с разными дебиторами	1 630 924	1 605 478	-

и кредиторами			
Итого:	1 649 278	1 640 969	34 259

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	338	155	64
Итого	338	155	64

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду нежилых зданий.

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Выручка от сдачи помещений в аренду	39 077	98	137 930	99
Реализация прочих работ и услуг	1 000	2	1 752	1
Итого:	40 077	100	139 682	100

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Коммунальные расходы	(6 545)	(25 097)
Услуги по техническому и сервисному обслуживанию основных средств	(195)	(852)
Прочие затраты	(276)	(1 231)
Итого:	(7 016)	(27 180)

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Амортизация	(112 044)	(522 489)
Клининговые услуги	(3 508)	(7 041)
Налог на имущество	(3 500)	(5 650)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 018)	(1 150)
Транспортные услуги	(780)	(3 807)
Расходы на оплату труда	(4 237)	(2 470)
Резерв на оплату отпусков	(421)	(266)
Страховые взносы	(1 261)	(737)
Услуги охраны и службы безопасности	(5476)	(9 774)
Услуги по техническому и сервисному обслуживанию основных средств	(5 662)	(13 704)
Прочие расходы	(5 848)	(10 028)
Итого:	(138 279)	(577 116)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Элементы затрат	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	30	310
Расходы на оплату труда	4 053	2 470
Отчисления на социальные нужды	1 207	737
Амортизация	112 045	522 489
Прочие затраты	27 960	78 291
Итого затраты по обычным видам деятельности	145 295	604 296

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	97 255	194 582
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	93 380	193 790
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	3 875	792
Проценты к уплате	(192 204)	(411 829)
Проценты по займам и кредитам	(192 204)	(411 829)
Прочие доходы	3 999 174	77 917
Реализация основных средств	6 000	77 917

Реализация имущественных прав	3 983 066	-
Реализация материалов	10 031	-
Прочие внереализационные доходы	77	-
Прочие расходы	(4 009 740)	(15 749)
Реализация основных средств	(315)	-
Реализация имущественных прав	(3 983 066)	
Резерв по сомнительным долгам	(1 279)	(694)
Расходы на услуги банков	(22 608)	(8350)
Штрафы, пени и неустойки	(2 394)	(236)
Прочие внереализационные расходы	(79)	(6309)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль (убыток) до налогообложения	(210 733)	-	
Налоговый убыток текущего периода	239 380	47 876	Признание ОНА
Оценочные обязательства и резервы	183	37	Признание ОНА
Резервы сомнительных долгов	1 274	256	Признание ОНА
Резервы сомнительных долгов	-5	(1)	Погашение ОНА
Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	205 231	41 046	Признание ОНА
Основные средства	112 298	22 459	Погашение ОНО
Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	-363 700	(72 740)	Признание ОНО
Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	15 980	3 196	Погашение ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	-	42 129	-

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции.

В 2022 году Общество не осуществлял неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Шамраев Валерий Павлович

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период)	Оплата труда 240 тыс. руб., страховые взносы -73 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	Не начислялись и не выплачивались

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

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

	Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Акционеры, доля участия					
2.1.	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» - 100%					
	полученные займы	4 376 878	3 535 886		248 794	безналичные/ краткосрочная
	предоставленные займы	1 734 604		2 378 226		безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	843 202	792 197	51 006		безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1.	ПИК СЗ ПАО					
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	258 211	258 211			безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	48 559	51 266		4 028	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет значительное участие, контроль, оказывает значительное влияние прямо или косвенно. Степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК чьими долями/акциями Общество владеет напрямую, а также не входящие в группу ПИК, доля участия в которых Общества составляет более 50%+1)					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьими долями/акциями Общество не владеет напрямую)					

ПИК-УК ООО						
5.1.						
	по вознаграждению за услуги	75 232	73 872		9 171	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	6 242 914	5 145 267	1 262 675		безналичные/ краткосрочная

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

Дивиденды в 2022 г. не начислялись и не выплачивались.

5.5. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Общество продолжает строительство жилого комплекса «Кавказский б-р, вл. 51» по адресу: г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51Г. Продолжительность застройки комплекса – 7 (семь) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2028 год.

5.6. Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства

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

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
Залог права аренды земельных участков, залогодатель АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» дог. № 38В0081/И1 от 16.02.2021 г.	1 676 500	1 676 500	-
Залог недвижимого имущества, залогодатель АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник», дог. № 38В0081/И1 от 16.02.2021 г.	1 235 605	1 235 605	-
Поручительство ООО «ПИК-Корпорация», дог. № 38В0081/П-1 от 02.08.2021 г.	9 439 493	5 693 110	-
Итого:	12 351 598	8 605 215	-

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу".

Наименование	На 31.12.2022 г, тыс. руб.	На 31.12.2021 г., тыс. руб.	На 31.12.2020 г., тыс. руб.
Движение по эскроу- счетам	7 028 879	-	-
Итого:	7 028 879	-	-

5.7. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2022 г. и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.8. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено. Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется. Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.9. Контролируемые сделки

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

5.10. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.11. Инвентаризация имущества и обязательств.

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №2 от 30.11.2022.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

5.12. Система внутреннего контроля

Генеральный директор и ЛОКу осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

5.13. События после отчетной даты

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

5.14. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 168 604 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 953 456 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Кавказский б-р, вл. 51» по адресу : г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51Г. Продолжительность застройки комплекса – 7 (семь) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2028 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Получение убытка ожидается также в 2023 году. В 2024 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

Влияние пандемии COVID-19 на экономику АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем, есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, будет незначительно усугублять финансовое положение Общества, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-2023 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2023 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения акционеров о прекращении деятельности Общества.

5.15. Информация о рисках.

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных

финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

5.16. Исправление ошибок

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

5.17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.18. Информация об экологической деятельности

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

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

5.19. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
«Торговый дом Спутник»

«17» марта 2023 г.



Шамраев В. П.

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 46 лист об
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.