

Общество с ограниченной ответственностью «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Альмандин»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2023 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альмандин» (ООО «СЗ «Альмандин»), (ОГРН 1207700464751), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альмандин» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала, а именно на то, что показатель чистых активов меньше величины уставного капитала и имеет отрицательное значение: по состоянию на 31.12.2021 года уставный капитал – 100 тыс. руб., чистые активы – (172 544) тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2022 года уставный капитал – 100 тыс. руб., чистые активы – (397 157) тыс. руб.;

Вместе с тем, в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в пункте «Допущение непрерывности деятельности» содержится информация, о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альмандин» будет продолжать реализовывать инвестиционный проект по проектированию и строительству многофункционального комплекса. На увеличение чистых активов Общества в перспективе окажет влияние получение чистой прибыли от продажи объектов недвижимости при завершении реализации планируемого инвестиционного проекта. Общество не имеет намерений о прекращении деятельности и может продолжать деятельность и исполнять свои обязательства.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аudit годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении 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 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, а 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006022400

Н.В. Косых

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»
(ООО «МДА»),
ОГРН 1027700000580
115487, г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО AAC)
ОРНЗ 12006058285

«23» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬМАНДИН"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

117105, Москва г, Варшавское ш, д. № 33, стр. 12, пом. IV

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "МДА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Коды		
Форма по ОКУД		0710001
31	12	2022
по ОКПО		46584779
ИИН	7726471370	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		384
по ОКЕИ		

ИИН	7701266587
ОГРН/ ОГРНП	1027700000580

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	513 747	209 880	-
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160		321 336	-
3.4	Финансовые вложения	1170	1 222 458	42 458	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	113 002	46 173	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 849 206	619 847	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	4 211 280	2 768 874	-
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	114 287	114 552	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	28 742	7 405	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 095	3 467	-
	Прочие оборотные активы	1260	3	3	-
	Итого по разделу II	1200	4 361 407	2 894 302	-
	БАЛАНС	1600	6 210 613	3 514 149	-

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	100	100	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(397 257)	(172 644)	-
	Итого по разделу III	1300	(397 157)	(172 544)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.14	Заевые средства	1410	5 860 470	-	-
3.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	13 703	3 015	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	251	528	-
	Итого по разделу IV	1400	5 874 424	3 543	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заевые средства	1510	455 159	3 677 436	-
3.17	Кредиторская задолженность	1520	278 163	5 695	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	25	18	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	733 347	3 683 150	-
	БАЛАНС	1700	6 210 613	3 514 149	-

Руководитель

Мартыненко Сергей
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬМАНДИН"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2022
по ОКУД		
46584779		
по ОКПО		
7726471370		
по ИНН		
71.12.2		
по ОКВЭД 2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
384		
по ОКЕИ		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.18	Выручка	2110	1 984	690
	в том числе:			
3.19	Себестоимость продаж	2120	(6 333)	(8 168)
	в том числе:			
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(4 349)	(7 478)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.21	Управленческие расходы	2220	(12 954)	(12 575)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(17 303)	(20 053)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.22	Проценты к получению	2320	21 516	42
3.22	Проценты к уплате	2330	(284 712)	(186 466)
3.23	Прочие доходы	2340	-	6
3.23	Прочие расходы	2350	(255)	(6 607)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(280 754)	(213 078)
3.24	Налог на прибыль	2410	56 141	42 613
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
3.24	отложенный налог на прибыль	2412	56 141	42 613
	Прочее	2460	-	-
3.24	Чистая прибыль (убыток)	2400	(224 613)	(170 465)

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	(224 613)	(170 465)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Мартыненко Сергей
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬМАНДИН"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
Форма по ОКУД		
31	12	2022
по ОКПО		
46584779		
по ИНН		
7726471370		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС		12300
		16
по ОКЕИ		
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	-	-	-	-	-	-
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	100	-	-	-	-	100
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
формирование	3217	100	-	-	-	-	100
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(172 644)	(172 644)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(170 466)	(170 466)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
изменение учетной политики	3228	-	-	-	-	(2 178)	(2 178)

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	100	-	-	-	(172 644)	(172 544)
За 2022 г.							
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	-	-	-	-	(224 613)	(224 613)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(224 613)	(224 613)
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	100	-	-	-	(397 257)	(397 157)

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	-	(170 366)	-	(170 366)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(2 178)	-	(2 178)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	(172 544)	-	(172 544)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(170 466)	-	(170 466)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(2 178)	-	(2 178)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	(172 644)	-	(172 644)
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	(397 157)	(172 544)	-



Руководитель

(подпись)

Мартыненко Сергей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

21

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

Организация **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬМАНДИН"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710005		
Дата (число, месяц, год)	31	12 2022
по ОКПО		
ИИН	46584779	
по ОКВЭД 2		
по ОКОПФ / ОКФС	7726471370	71.12.2
по ОКЕИ	12300	16
		384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 710	3 258
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 708	3 216
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2	42
Платежи - всего	4120	(1 119 731)	(3 434 870)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(264 375)	(3 014 662)
в связи с оплатой труда работников	4122	(295)	(2 167)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(518)
налога на прибыль организаций	4124	-	(4 394)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(339)	(370)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(32 193)	(114 787)
вознаграждение заказчика	4127	(19 344)	-
финансирование строительства ИДП	4128	(788 004)	(288 302)
прочие платежи	4129	(15 181)	(9 670)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 116 021)	(3 431 612)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 180 000)	(42 458)
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	-	(42 458)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 180 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 180 000)	(42 458)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 518 094	6 598 837
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 518 094	6 598 737
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	100
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	(4 218 445)	(3 121 300)
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	(4 218 445)	(3 121 300)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 299 649	3 477 537
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 628	3 467
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 467	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7 095	3 467
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Мартыненко Сергей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «АЛЬМАНДИН»
за 2022год

1. Сведения об организации

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬМАНДИН» (далее Общество).

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «АЛЬМАНДИН».

Общество зарегистрировано 07.12.2020 года. Основной государственный регистрационный номер: 1207700464751.

Местонахождение Общества:

Юридический адрес: 117105, Г.МОСКВА, ВНУТРИГОРОДСКАЯ ТЕРРИТОРИЯ ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДОНСКОЙ, Ш ВАРШАВСКОЕ, д. 33, стр. 12, помещ. IV, этаж/ком 1/18.

Адрес для переписки: 117105, Г.МОСКВА, ВНУТРИГОРОДСКАЯ ТЕРРИТОРИЯ ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДОНСКОЙ, Ш ВАРШАВСКОЕ, д. 33, стр. 12, помещ. IV, этаж/ком 1/18.

Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7726471370 КПП 772601001.

Органы управления

Органами управления Обществом являются:

- Общее собрание участников Общества (высший орган)
- Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор)

Совет директоров в Обществе не избирается.

Ревизионная комиссия, ревизор, а также внутренний аудитор не назначены

По состоянию на 31.12.2022 года:

- Генеральный директор - Мартыненко Сергей Сергеевич, с 08.04.2021г. по настоящее время;
- Единственный участник - ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» ИНН 7703255661, с 05.04.2021 г. по настоящее время, доля участия 100%.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 100 000 (сто тысяч) рублей, оплачен полностью.

Факт реорганизации Общества в отчетном периоде отсутствует.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 1 человек (на 31.12.2021 - 2 человека).

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляют (397 157) тыс. руб.

Общество владеет 99,90% доли в уставном капитале ООО «САМСТРОЙ», ИНН 7839008758.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Общество не имеет обособленных подразделений.

Общество не имеет лицензий, специальных разрешений.

Общество не имеет товарных знаков.

Чрезвычайные факты в деятельности Общества в отчетном периоде отсутствуют.

Основной вид деятельности: 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, 54. Застройка осуществляется на земельных участках, принадлежащих Обществу на праве собственности. Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Лермонтовский 54». Застройка ведется в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ с привлечением средств участников строительства при условии капитализации их на счетах эскроу – специальных счетах участников долевого строительства в уполномоченном банке. Финансирование инвестиционно-девелоперского проекта осуществляется за счет целевых заемных и кредитных средств, полученных Обществом в уполномоченном банке по кредитному соглашению.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта, на строительство которых получено соответствующее разрешение:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Сроки строительства	Земельный участок
1 этап строительства. Корпус 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями. Подземная автостоянка Блок А	78-001-0147-2022 от 21.02.2022	28.02.2022 – 13.02.2025	78:32:0001719:4318
2 этап строительства. Корпус 2.1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями. Корпус 2.2. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями. Подземная автостоянка Блок Б	78-001-0147-2022 от 21.02.2022	03.07.2023 – 19.11.2025	78:32:0001719:4318

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются.

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе осуществляется 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.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д1185375/21 от 01.07.2021 года, заключенного с ПАО «ПИК СЗ», ИНН 7713011336.

Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год в соответствии с правовыми актами РФ осуществляет аудиторская организация ООО «МОСКОВРЕЦКИЙ ДОМ АУДИТА», ИНН 7701266587, расположенная по адресу г. Москва, проспект Андропова, дом 38, корпус 3, помещение 2/2.

2. Информация об учетной политике

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 4 от 29.12.2021 года.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель Общества. Бухгалтерский учет в организации осуществляется аутсорсинговой компанией.

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н.

Для отражения фактов хозяйственной жизни Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, а также формы, разработанные самостоятельно Обществом с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа. Формы первичных учетных документов приведены в Приложении №2 к Учетной политике.

Учёт ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3, используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в указанной бухгалтерской программе. Формы регистров бухгалтерского учета приведены в Приложении №3 к Учетной политике.

Сотрудники Общества создают и представляют документы, относящиеся к сфере их деятельности в соответствии с Графиком документооборота (Приложение №4 к Учетной политике). График документооборота регламентирует движение первичных документов в бухгалтерском учёте (создание или получение от других предприятий, учреждений, принятие к учёту, обработка, передача в архив — документооборот).

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности (Приложение №5 к Учетной политике). Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности. Система внутреннего контроля включает в себя контроль за сохранностью и использованием имущества, законностью и целесообразностью финансово-хозяйственных операций, а также соблюдением достоверности учёта и отчёtnости.

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

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 хозяйствственные операции Общества.

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 отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период она составляет сумму, отношение которой к общему итогу соответствующего раздела бухгалтерского Баланса составляет не менее пяти процентов (5 %).

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	На 31.12.2021 г.		Комментарии произведенных корректировок
	В Бухгалтерском балансе на 31.12.2021 г	В Бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г	
стр. 1150 «Основные средства»	174 997	209 880	Переход на ФСБУ 25/2018, 6/2020
стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»	358 414	321 336	Переход на ФСБУ 25/2018, 6/2020
стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»	45 514	46 173	Сформированы временные разницы по арендным обязательствам (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	(170 466)	(172 644)	Переход на ФСБУ 25/2018, 6/2020
стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	2 901	3 015	Сформированы временные разницы по процентным обязательствам (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1450 «Прочие обязательства»	-	528	Расчеты по аренде (Переход на ФСБУ 25/2018)
стр. 1600, 1700 «Баланс»	3 515 684	3 514 149	Переход на ФСБУ 25/2018, 6/2020

Изменения в Учетную политику в течение 2022 года не вносились.

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 продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленических 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 том числе строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство (в том числе Затраты на строительство и проектирование; Недвижимость для строительства);
- 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:

- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.
- 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;

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.

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 (214-ФЗ, ст.1).

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.

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 Застойщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застойщика. 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 заемодавцам (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 заемодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и 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;

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. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности

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

3.1. Нематериальные активы и НИОКР

Нематериальные активы и расходы на НИОКР у Общества отсутствуют.

3.2. Основные средства и незавершенные капитальные вложения

Информация о составе и стоимости основных средств приведена в следующей таблице:

Основные средства (строка 1150)	тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания	511 601	207 180	-
первоначальная стоимость	544 302	214 750	-
накопленная амортизация	(32 701)	(7 570)	-
Сооружения	695	763	-
первоначальная стоимость	809	809	-
накопленная амортизация	(114)	(46)	-
Офисное оборудование	1 212	1 409	-
первоначальная стоимость	1 622	1 622	-
накопленная амортизация	(410)	(213)	-
ППА (офис Общества)	239	528	-
первоначальная стоимость	528	528	-
накопленная амортизация	(289)	-	-
ИТОГО	513 747	209 880	-

Начисленная амортизация за 2022г составляет 17 181 тыс. руб., за 2021г. – 13 322 тыс. руб.

Информация об арендованных основных средствах приведена в таблице.

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Площадь
ИП Иванова Валентина Сергеевна	Договор 110/21 от 26.01.2021	31.12.2021 - 31.10.2023	г. Москва, Варшавское ш., д.33, стр. 12, пом IV, ком. 18	17,4 кв. м.

3.3. Доходные вложения в материальные ценности

Информация о составе и стоимости доходных вложений в материальные ценности приведена в следующей таблице:

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания	-	321 336	-
первоначальная стоимость	-	329 552	-
накопленная амортизация	-	(8 216)	-
ИТОГО	-	321 336	-

Уменьшение доходных вложений в материальные ценности, связанно с окончанием срока аренды и перевода зданий в состав основных средств, отражаемых по строке 1150 «Основные средства» Баланса.

3.4. Долгосрочные финансовые вложения

Информация о составе и суммах долгосрочных финансовых вложений приведена в таблице:

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Пая и акции	42 458	42 458	-
Займы выданные (срок возврата – 27.09.2030г, ставка – 5,5 %)	1 180 000	-	-
ИТОГО	1 222 458	42 458	-

Резерв под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям Обществом не создавался.

3.5. Отложенные налоговые активы

Информация об отложенных налоговых активах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	544	544	-
Оценочные обязательства и резервы	5	4	-
Прочие расходы	3 435	-	-
Убытки прошлых лет	108 965	45 510	-
Арендные обязательства	52	115	-
ИТОГО	113 002	46 173	-

3.6. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы у Общества отсутствуют.

3.7. Запасы

Суммы материалов, затрат в незавершенном производстве, готовой продукции и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и стоимости запасов приведена в таблице:

тыс. руб.

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	48	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	-	-	-
Незавершенное производство, в том числе:	4 211 280	2 768 826	-
затраты на проектирование и строительство	3 882 626	2 572 267	-
НДС по затратам на проектирование и строительство	193 681	13 569	-
авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	134 973	182 990	-
ИТОГО	4 211 280	2 768 874	-

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не формировался в связи с отсутствием необходимости в его формировании.

3.8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Информация о суммах НДС приведена в таблице:

тыс. руб.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по приобретенным МПЗ	-	44	-
НДС по приобретенным услугам	1 376	1 597	-
НДС по приобретенным объектам основных средств	112 911	112 911	-
ИТОГО	114 287	114 552	-

3.9. Дебиторская задолженность

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в таблице:

тыс. руб.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы за услуги)	98	52	-
Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по аренде)	332	38	-
Расчеты с прочими дебиторами (проценты по займам выданным, авансы за работы и услуги)	24 007	3 010	-
Расчеты по налогам и сборам	4 305	4 305	-
ИТОГО	28 742	7 405	-

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Денежные средства в кассе	-	-	-
Денежные средства на расчетных счетах	7 095	3 466	-
Депозиты сроком до 3 (трех) месяцев	-	1	-
ИТОГО	7 095	3 467	-

3.11. Уставный капитал

тыс. руб.

Уставный капитал (строка 1310)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703255661	100	100	-
ИТОГО	100	100	-

3.12. Переоценка внеоборотных активов

Переоценка внеоборотных активов Обществом не осуществлялась.

3.13. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Непокрытый убыток	(397 257)	(172 644)	-
ИТОГО	(397 257)	(172 644)	-

3.14. Долгосрочные заемные средства

Информация о полученных Обществом долгосрочных заемных средствах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	5 725 549	-	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	134 921	-	-
ИТОГО	5 860 470	-	-

Кредитные средства предоставлены Обществу Банком ГПБ (АО) по кредитному соглашению № 152/22-Р от 25.08.2022г. для финансирования затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта «Лермонтовский 54» по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, 54, а также для целей рефинансирования долга по ранее полученным займам. Срок кредитного соглашения - 30.09.2027 года, процентная ставка – расчетная, средневзвешенная.

Обязательства Общества по банковскому кредиту обеспечены:

- Залогом и поручительством третьих лиц;
- залогом собственных земельных участков и объектов недвижимости;
- залогом прав по договору банковского (залогового) счета.

Информация о суммах залога подробно раскрыта в разделе 5 Пояснений.

3.15. Отложенные налоговые обязательства

Информация об отложенных налоговых обязательствах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	98	176	-
Проценты по обязательствам	2	9	-
Проценты по кредитам капитализируемые	13 603	2 830	-
ИТОГО	13 703	3 015	-

3.16. Краткосрочные заемные средства

Информация о полученных Обществом краткосрочных заемных средствах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	51 538	3 477 438	-
Проценты по краткосрочным займам (срок возврата – до востребования, ставка – 8%)	403 621	199 999	-
ИТОГО	455 159	3 677 437	-

3.17. Кредиторская задолженность

Информация о структуре и движении кредиторской задолженности приведена в таблице:

тыс. руб.

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (за работы, услуги)	53 461	1 802	-
Расчеты с техническим заказчиком по строительству объектов ИДП	222 149	2 766	-
Расчеты по налогам и сборам	2 528	1 139	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	24	5	-
ИТОГО	278 163	5 695	-

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.18. Выручка

Информация о структуре и движении выручки Общества приведена в таблице:

тыс. руб.

Выручка (строка 2110)	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Предоставление имущества во временное владение и пользование	1 984	100	690	100
ИТОГО	1 984	100	690	100

3.19. Себестоимость продаж

Информация о себестоимости Общества приведена в таблице:

тыс. руб.

Себестоимость продаж (строка 2120)	2022	Структура, %	2021	Структура, %
Предоставление имущества во временное владение и пользование	(6 333)	100	(8 168)	100
ИТОГО	(6 333)	100	(8 168)	100

3.20. Коммерческие расходы

Коммерческие расходы у Общества отсутствуют.

3.21. Управленческие расходы

Информация об управлеченческих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Управленческие расходы (строка 2220)	2022	2021
Амортизация	(10 848)	(8 750)
Аренда зданий и сооружений	(288)	(339)
Бухгалтерские, аудиторские и прочие финансовые услуги	(1 346)	(850)
Заработная плата	(227)	(1 726)
Резерв на отпуск	(26)	(133)
Страховые взносы	(69)	(330)
Прочее	(150)	(447)
ИТОГО	(12 954)	(12 575)

3.22. Проценты к получению и уплате

Информация о суммах процентов к получению и уплате приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Показатель	2022	2021
Проценты к получению (строка 2320)	21 516	42
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	5 514	42
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	16 002	-
Проценты к уплате (строка 2330)	(284 712)	(186 466)
Процентные расходы	(36)	-
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(117 744)	-
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(166 932)	(186 466)

3.23. Прочие доходы и расходы

Информация о структуре и суммах прочих доходов и расходов приведена в следующей таблице:

Показатель	2022	2021	тыс. руб.
Прочие доходы (строка 2340)	-	6	
Курсовые разницы по расчетам в у. е.	-	6	
Прочие расходы (строка 2350)	(255)	(6 607)	
Расходы на услуги банков	(62)	(6 592)	
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	(28)	-	
Штрафы, пени, неустойки	(165)	(5)	
Прочие расходы	-	(10)	

3.24. Налог на прибыль

Информация о налоге на прибыль Общества приведена в таблице:

Вид актива и обязательства	Эффект изменения вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц, по ставке 20%		Вид	тыс. руб.
	изменение разниц	ОНА / ОНО		
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300)	(280 754)			
Основные средства	392	78	погашение ОНО	
Оценочные обязательства и резервы	7	1	признание ОНА	
Убытки прошлых лет	317 274	63 455	признание ОНА	
Проценты по целевым кредитам и займам	17 177	3 435	признание ОНА	
Проценты по целевым кредитам и займам	(53 867)	(10 773)	признание ОНО	
Арендные обязательства	(313)	(63)	погашение ОНА	
Проценты по обязательствам	36	7	погашение ОНО	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		56 141		
Чистая прибыль (стр. 2400)	(224 613)			

4. Изменения в перевыпущенной отчетности

Настоящие пояснения сформированы к первоначальной бухгалтерской отчетности от 10.03.2023 года. Корректировка бухгалтерской отчетности за 2022 год не производилась.

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации

По состоянию на 31 декабря 2022 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом: единоличный Исполнительный орган Общества - генеральный директор Мартыненко Сергей Сергеевич. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых в 2022 г. организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат, приведена в таблице:

Виды выплат	Сумма, тыс. руб.
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)	322
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	факт начисления и выплаты отсутствовал

Информация о связанных сторонах

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:

Полное фирменное наименование или фамилия, имя отчество связанный стороны	Характер отношений
Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо составляющие уставной капитал общества	
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Связанная сторона – заемодавец и заёмщик
Лицо, которым Общество имеет право распоряжаться	
ООО «САМСТРОЙ»	Связанная сторона – дочернее Общество, покупатель услуг
Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	
ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	Связанная сторона оказывает Обществу услуги
ООО «ПИК-УК»	Связанная сторона исполняет функции технического заказчика
Лицо оказывает значительное влияние на Общество - осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	
Мартыненко Сергей Сергеевич	Лицо является генеральным директором

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

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

Сведения об операциях со связанными сторонами приведены в таблице:

Контрагент	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия расчетов / сроки
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
ПИК СЗ ПАО	58 840	60 021	-	1 661	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	51 321	51 321	-	-	безналичные / краткосрочная
с поставщиками прочие	7 519	8 700	-	1 661	безналичные / краткосрочная
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	9 186 226	4 806 835	1 201 515	499 560	
полученные займы	7 908 799	4 686 522	-	455 159	безналичные / краткосрочная
предоставленные займы	1 201 515	-	1 201 515	-	безналичные / долгосрочная
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	75 912	120 313	-	44 401	безналичные / краткосрочная
ПИК-УК ООО	1 567 480	1 977 221	-	229 517	
по вознаграждению за услуги	23 212	27 825	-	7 379	безналичные / краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 544 268	1 949 395	-	222 138	безналичные / краткосрочная
СамСтрой ООО	294	-	331	-	
с покупателями по аренде	294	-	331	-	безналичные / краткосрочная
ИТОГО	10 812 839	6 844 076	1 201 845	730 738	

Дивиденды в отчетном периоде не начислялись и не выплачивались.

Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Российской Федерации.

Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации основных средств отсутствуют.
Общество приступило к строительству жилого комплекса «Лермонтовский 54» по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, 54 на земельных участках, находящихся в собственности Общества:

Земельный участок 78:32:0001719:4314	3 236 кв. м.	г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект
Земельный участок 78:32:0001719:4315	1 377 кв. м.	г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект
Земельный участок 78:32:0001719:4316	2 283 кв. м.	г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект
Земельный участок 78:32:0001719:4317	12 594 кв. м.	г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект
Земельный участок 78:32:0001719:4318	37 761 кв. м.	г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект
Земельный участок 78:32:0001719:4319	1 390 кв. м.	г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект
Земельный участок 78:32:0001719:4320	2 253 кв. м.	г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект
Земельный участок 78:32:0001719:4321	5 059 кв. м.	г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект

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 поручительства, представлена в таблице:

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020	тыс. руб.
залог по собственным кредитным обязательствам	2 267 614	-	-	-
залог прав по договору банковского (залогового) счета по договору № 152/22/ДЗБС-01 от 25.08.2022	792	-	-	-
ипотека (залог) недвижимого имущества по договору № 152/22/ДИ-01 от 26.10.2022	407 913	-	-	-
ипотека (залог) земли по договору № 152/22/ДИ-01 от 26.10.2022	1 858 909	-	-	-
залог по кредитным обязательствам связанных сторон	-	352 863	-	-
ипотека (залог) земли по договору № б/н от 11.06.2021 Генеральное соглашение	-	352 863	-	-
ИТОГО	2 267 614	352 863	-	-

Обеспечения третьих лиц по обязательствам Общества

Обязательство / Контрагент / Договор	Сумма	тыс. руб.
Залог доли (100%) ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» в уставном капитале Договор залога № 152/22/ДЗД-01 от 28.09.2022г.	100	100
Поручительство ООО «ПИК-Корпорация» Договор поручительства № 152/22-Р-Пот 25.08.2022г.	18 048 012	18 048 012

По условиям Договора залога № 152/22/ДЗД-01 от 28.09.2022г. ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (Залогодатель) передает в залог АО ГПБ (Залогодержатель) принадлежащую ему на праве собственности долю в уставном капитале ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬМАНДИН» (Должник). Залогом обеспечивается исполнение Должником всех обязательств по кредитному договору № 152/22-Р от 25.08.2022 года, заключенному между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником (он же Заемщик).

Поручитель ООО «ПИК-Корпорация» обязуется отвечать перед АО ГПБ (Банк) за исполнение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬМАНДИН» (Заемщик) обязательств, вытекающих из кредитного договора № 152/22-Р от 25.08.2022 года, заключенного между Заемщиком и Банком.

Судебные разбирательства Общества

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬМАНДИН» привлечено как Ответчик к судебному разбирательству по рассмотрению в арбитражном суде дела № А56-102686/2022 от 11.10.2022г. Предметом судебного разбирательства является поданное заявление истца, которым выступает ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА", о неисполнении или ненадлежащем исполнении Ответчиком обязательств. Сумма иска – 3 992 680 руб. Дело рассматривается в первой инстанции Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Судебное заседание отложено на 22.03.2023г. Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Информация по сегментам

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

Контролируемые сделки

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

Операции в иностранной валюте

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

Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с Приказом № 22/12/19 от 19.12.2022 г.

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

Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

События после отчетной даты

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

Информация о прекращаемой деятельности

Общество в 2022 году не прекращало осуществляемые виды деятельности.

Допущение непрерывности деятельности

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

Финансовый результат 2022 года – убыток, и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 397 157 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, поскольку момент возникновение выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов. Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Лермонтовский 54» по адресу г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, 54. Продолжительность застройки комплекса – 4 года. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2025 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Получение убытка ожидается также в 2023 году. Позднее, в 2025 году в связи со сдачей и вводом 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 Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

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

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-2024 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

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

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 прочее, 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 обрачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск

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

Риск ликвидности

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

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%.

Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

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.

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
Мартыненко Сергей Сергеевич

15.03.2023г.



Помечено и пронумеровано, скреплено печатью.

30 (тридцато)

) лист(ов)

Генеральный директор

ООО «МДА»

Дмитриев С.А.

