



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**

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Перспективные решения»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Перспективные решения» (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 Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Перспективные решения» 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.

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;

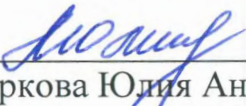
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

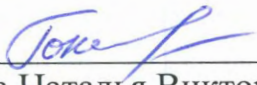
г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные 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»


Голянова Наталья Викторовна, ОГРН 20806003383
Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



«24» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Перспективные решения»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 21.01.2014 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1147746026801

Местонахождение: 123308, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Мнёвники, д. 6, этаж 3, помещ. V, часть комн. 35

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		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Перспективные решения"	по ОКПО	26945070		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715988656		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	123308, Москва г, ул Мнёвники, д. 6, этаж 3, помещ. V, часть комн. 35				
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				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	1 823	58 715	123 394
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	8 486 745	2 054 167	2 054 167
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	112 739	52 320	3 938
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 601 307	2 165 202	2 181 499
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	7 583 931	-	7
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	7 583 931	-	-
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	830	746	833
3.9	Дебиторская задолженность	1230	1 297 519	1 173 132	1 243 909
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	175	639	1 875
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	-	41	319
	Расчеты по налогам и сборам	12303	135	121	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	38	106	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	1 297 171	1 172 225	1 241 715
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 900	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	45 253	1 711	13 488
3.12	Прочие оборотные активы	1260	-	40 041	13
	в том числе:	12603	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 930 433	1 215 630	1 258 250
	БАЛАНС	1600	17 531 740	3 380 832	3 439 749

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 156 603	1 156 603	1 156 603
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 831 462	160 000	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(675 752)	(563 124)	(94 648)
	Итого по разделу III	1300	3 312 313	753 479	1 061 955
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	9 062 207	2 350 000	1 800 000
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 693 049	2 350 000	1 800 000
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	369 158	-	-
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	16 891	5	17
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 079 098	2 350 005	1 800 017
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	80 898	274 698	10 541
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	65 195	270 696	10 532
	Проценты по краткосрочным займам	15104	15 704	4 002	9
3.20	Кредиторская задолженность	1520	5 059 419	2 168	566 753
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	22 436	672	705
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	7 433
	Расчеты по налогам и сборам	15203	665	673	4 841
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	9	1	92
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	5 036 309	823	553 581
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15210	-	-	101
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	12	482	483
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 140 329	277 348	577 777
	БАЛАНС	1700	17 531 740	3 380 832	3 439 749



Руководитель

Моторыгин Александр
Васильевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

7

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Перспективные решения"**

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

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
26945070		
7715988656		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	-	20 383
4.2	Себестоимость продаж	2120	-	(45 585)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(25 202)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(13 755)	(8 882)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(13 755)	(34 084)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	152 681	-
4.5	Проценты к уплате	2330	(359 334)	(220 342)
4.5	Прочие доходы	2340	161 705	1 413
4.5	Прочие расходы	2350	(97 511)	(263 852)
4.6	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(156 214)	(516 865)
	Налог на прибыль	2410	43 534	80 845
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
4.6	отложенный налог на прибыль	2412	43 534	48 393
	Прочее	2460	-	(32 455)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(112 680)	(468 475)

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	(112 680)	(468 475)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Моторыгин Александр
Васильевич

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Перспективные решения"

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		
0710004		
31	12	2022
26945070		
7715988656		
71.12.2		
12300	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	1 156 603	-	-	-	(94 648)	1 061 955
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	160 000	-	-	160 000
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	-	-	160 000	X	X	160 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(468 476)	(468 476)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(468 476)	(468 476)
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	-	-

10

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	1 156 603	-	160 000	-	(563 124)	753 479
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	2 671 462	-	52	2 671 514
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	-	-	2 671 462	X	X	2 671 462
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
изменение по условиям законодательства	3317	-	-	-	-	52	52
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(112 680)	(112 680)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(112 680)	(112 680)
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	1 156 603	-	2 831 462	-	(675 752)	3 312 313

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	
апитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

12

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	3 312 313	753 478	1 061 955



Руководитель Моторыгин Александр Васильевич
(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

13

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Перспективные решения"	по ОКПО	26945070		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7715988656		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	13 429
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	13 429
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(3 164 050)	(784 391)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(744 023)	(632 566)
в связи с оплатой труда работников	4122	(489)	(2 748)
процентов по долговым обязательствам	4123	(6 077)	(1 713)
налога на прибыль организаций	4124	-	(22)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(34 457)	-
вознаграждение заказчика	4126	(5 516)	-
финансирование строительства ИДП	4127	(1 166 263)	-
прочие платежи	4129	(1 207 225)	(147 342)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 164 050)	(770 962)
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	(6 435 478)	-
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	(6 435 478)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

14

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	12 490 000	972 163
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	9 818 538	812 163
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	160 000
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	2 671 462	-
Платежи - всего	4320	(2 846 930)	(212 978)
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	(439 799)	(212 978)
прочие платежи	4329	(2 407 131)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	9 643 070	759 185
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	43 542	(11 777)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 711	13 488
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	45 253	1 711
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Моторыгин Александр
Васильевич
(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

15

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

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Перспективные решения» за период с 1 января по 31 декабря 2022 г сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Перспективные решения».

1.2 Сокращенное наименование:

ООО СЗ «Перспективные решения» далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 123308, Москва г, ул Мнёвники, д. 6, этаж 3, помещ. V, часть комн. 35

Адрес для переписки: 123308, Москва г, ул Мнёвники, д. 6, этаж 3, помещ. V, часть комн. 35

Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ от 21.01.2014г. ОГРН 1147746026801

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 21.01.2014. ОГРН - 1147746026801.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: отсутствуют.

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИФНС № 34 по г. Москва, ИНН- ИНН 7715988656, КПП 773401001.

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 машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, Алтуфьевское ш., 51-53.

Финансирование проекта осуществляется за счет привлеченных кредитных и заемных средств, строительство осуществляется с использованием счетов эскроу.

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

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Алтуфьевское ш., 51-53, 1-я оч., корп. 2 (1-й этап) с подземным паркингом на 274 м/м	77-103000-020402-2022 от 30.08.2022	-
г. Москва, Алтуфьевское ш., 51-53, 1-я оч., корп. 2 (2-й этап)	77-103000-020402-2022 от 30.08.2022	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

72.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

23.61 Производство изделий из бетона для использования в строительстве

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 человек.

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

Моторыгин Александр Васильевич- Генеральный директор.

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

С 17.03.2022 г. ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг Договор № Д1455739/22 от 17.03.2022.

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:

Аудит осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг»

ИНН 7714176877 КПП 772201001 ОГРН 1027739541664.

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

Тел./Факс: +7 (495) 691-47-34.

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 1 156 603 000 (Один миллиард сто пятьдесят шесть миллионов шестьсот три тысячи) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
16.03.2022 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРЕКТ», ИНН- 7703421301	1 156 603 000	100%

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

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

-учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

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

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

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

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»:

Переход на ФСБУ 6/2020 произведен в 2021 году в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок единовременно на 01.01.2021 (начало отчетного периода), связанных с применением ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Корректировка заключалась в единовременной корректировке срока полезного использования ОС без изменения их первоначальной стоимости на начало отчетного периода 2021 года с отнесением полученной разницы сумм амортизации на нераспределенную прибыль в сумме 52 тыс.руб. (конец периода, предшествующего отчетному 2021 году).

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 продаже продукции (товаров), при выполнении работ и оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

- недвижимостью 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 апартamentов в жилой площади и апартamentов 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, апартamentы, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартamentы, 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 товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;

- доходы от реализации прочих работ, услуг.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

- расходы по приобретению, сооружению и 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 и получено РНС).

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

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

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

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

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

Прочее

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

3.1. Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	1 823	58 627	123 222
первоначальная стоимость	9 010	118 268	195 743
накопленная амортизация	(7 187)	(59 641)	(72 521)
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	61	129
первоначальная стоимость	-	127	178
накопленная амортизация	-	(66)	(49)
Другие виды основных средств	-	27	43
первоначальная стоимость	-	112	48
накопленная амортизация	-	(85)	(5)
ИТОГО:	1 823	58 715	123 394

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь (м2)	Кадастровая стоимость (тыс.руб.)
Департамент имущественных отношений Тюменской области	ДС № М-02-057916 от 19.07.2022 Договор №М-02-057916-001 от 20.01.2022	10.11.2069	г. Москва Алтуфьевское шоссе, 53/1	77:02:0007002:2817	34308	269 730
Департамент имущественных отношений Тюменской области	Договор №М-02-057601-001 от 18.11.2021	10.11.2069	г. Москва Алтуфьевское шоссе, 53/1	77:02:0007002:2818	7009	57 358
Департамент имущественных отношений Тюменской области	Договор №М-02-057599 от 18.11.2021-	10.11.2069	г. Москва Алтуфьевское шоссе, 53/1	77:02:0007002:2819	5479	44 911
Департамент имущественных отношений Тюменской области	Договор №М-02-057600 от 18.11.2021	10.11.2069	г. Москва Алтуфьевское шоссе, 53/1	77:02:0007002:2820	40042	121 368
Департамент имущественных отношений Тюменской области	Договор № М-02-055932г. от 25.11.2020	10.11.2069	г. Москва Алтуфьевское шоссе, 53/1	77:02:0007002:9	58671	1 374 169
ООО МК НЕДВИЖИМОСТЬ	Договор № 07 от 22.03.2022	28.02.2023	123308, г. Москва, ул. Мнёвники, д. 6	77:08:0010012:6098	7,95	386

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Долгосрочные финансовые вложения стр. 1170	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Выданные займы	6 432 578	-	-

Приобретение доли в УК ООО «Трапеза на пару	2 054 167	2 054 167	2 054 167
Резерв под обесценение финансовых вложений	--	--	--
ИТОГО:	8 486 745	2 054 167	2 054 167

Общество является учредителем компании ООО Трапеза на пару (100 %)

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	-	20	18
Оценочные обязательства и резервы	2	96	96
Резервы по сомнительным долгам	131	-	-
Прочие расходы	13 750	-	-
Убытки прошлых лет	98 856	52 204	-
Расходы будущих периодов	-	-	3 824
ИТОГО:	112 739	52 320	3 938

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Товарно-материальные ценности	-	-	7
Незавершенное производство, в т.ч	7 583 931	-	-

Затраты на строительство и проектировании	6 125 802	-	-
-НДС по затратам на проектирование и строительство	132 479	-	-
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 009 907	-	-
ИТОГО:	7 583 931	-	7

3.8 Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по приобретенным услугам	630	546	833
НДС при строительстве основных средств	200	200	-
ИТОГО:	830	746	833

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, (расчеты по аренде, с поставщиками прочими)	623	883	2 119
Резерв по сомнительным долгам	(448)	(244)	(244)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная, (расчеты по аренде, с поставщиками прочими),	175	639	1 875
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за объекты инфраструктуры)	7	42	320
Резерв по сомнительным долгам	(7)	(1)	(1)
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за объекты инфраструктуры)	-	41	319

Налоги и сборы	135	121	-
Расчеты по соц. страх. и обеспечению	38	106	-
Прочая дебиторская задолженность	1 297 372	1 172 426	1 241 916
Резерв по сомнительным долгам	(201)	(201)	(201)
ИТОГО:	1 297 519	1 173 132	1 243 909

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на начало периода	446	446	446
Признание	453	-	-
Погашение	244	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец	655	446	446

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность не была

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

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы	2 900	--	--
Права требования	-	-	-
Ценные бумаги	-	-	-
Иные финансовые вложения	-	-	-
Резервы под обесценение фин. вложениям	-	-	-
ИТОГО:	2 900	-	-

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный период не создавались.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Р/счет	45 253	1 711	13 488
ИТОГО:	45 253	1 711	13 488

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Лицензия на право использования СКЗИ «КриптоПро CSP» в составе сертификата ключа	-	41	13
Расходы будущих периодов	-	40 000	-
ИТОГО:	-	40 041	13

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	1 156 603	1 156 603	1 156 603
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(675 752)	(563 124)	(94 648)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(563 124)	(94 648)	(77 255)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(112 680)	(468 475)	(17 393)
Добавочный капитал	2 831 462	160 000	-
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	3 312 313	753 479	1 061 955

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО АЛЪТ	-	1 156 603	1 156 603
ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	1 156 603	-	-
ИТОГО:	1 156 603	1 156 603	1 156 603

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО АЛЪТ/ ООО ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	2 831 462	160 000	-
ИТОГО:	2 831 462	160 000	-

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные кредиты	8 693 049	2 350 000	1 800 000
Проценты по долгосрочным кредитам	369 158	-	-
ИТОГО:	9 062 207	2 350 000	1 800 000

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	-	5	17
Прочие расходы	16 891	--	-
ИТОГО:	16 891	5	17

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

Объекты учета отсутствуют.

Краткосрочные обязательства

3.19 Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	65 195	270 696	10 532
Проценты по краткосрочным займам	15 704	4 002	9
ИТОГО:	80 898	274 698	10 541

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	22 436	672	705
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	7 433
Налоги и сборы	665	673	4 841
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	9	1	92
Расчеты с персоналом	-	-	101
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 036 309	823	553 581
ИТОГО:	5 059 418	2 168	566 753

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	12	482	483
ИТОГО:	12	482	483

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

В 2022 году Общество не получило выручку от осуществления основных видов деятельности:

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Доходы от аренды нежилых помещений	-	-	20 383	100
ИТОГО:	-	-	20 383	100

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость аренды нежилых помещений	-	45 585
ИТОГО:	-	45 585

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	(186)	-
Аудиторские услуги	(100)	-
Амортизация собственных основных средств, имущественные налоги	(11 645)	(4 627)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(408)	(356)
Консультационные услуги	-	(90)
Расходы на оплату труда	(424)	(1 242)
Резерв на оплату отпусков	(38)	-

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Страхование от несчастных случаев	(3)	(7)
Страховые взносы	(113)	(250)
Почтово-телеграфные расходы	(12)	(75)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению баз данных)	(38)	-
Услуги охраны и службы безопасности	-	(1 691)
Прочие коммунальные услуги	(788)	(544)
ИТОГО:	(13 755)	(8 882)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.)

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	455	1 868
Отчисления на социальные нужды	123	448
Амортизация	8 610	11 613
Прочие затраты	4 567	40 538
Итого по элементам	13 755	54 467
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	13 755	54 467

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	152 681	-
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	152 681	-
Проценты к уплате	(359 334)	(220 342)
Проценты по займам и кредитам	(359 334)	(220 342)

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Прочие доходы, из них:	161 705	1 413
Доходы/ от ликвидации основных средств	160 889	-
Прочие внереализационные доходы	809	1 403
Штрафы	7	10
Прочие расходы, из них:	(97 511)	(263 852)
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь	(45 150)	-
Расходы на услуги банков	(5 854)	(18 310)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(225)	(1 331)
Резерв по сомнительным долгам	(454)	-
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства	(45 797)	(214 067)
Списанная дебиторская задолженность	-	(28 921)
Прочие расходы	(31)	(1 223)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект-изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	(156 214)	-	
Основные средства	160 890	32 178	ОНА
Основные средства	(160 985)	(32 197)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	7	1	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	(475)	(95)	ОНА
Убыток текущего периода	249 660	49 932	ОНА
Убыток текущего периода	(249 660)	(49 932)	ОНА
Резервы сомнительных долгов	655	131	ОНА

Прочие расходы	68 750	13 750	ОНА
Убытки прошлых лет	233 260	46 652	ОНА
Основные средства	(55)	(11)	ОНО
Основные средства	80	16	ОНО
Основные средства	(84 455)	(16 891)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	-	43 534	-

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

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 Моторыгин Александр Васильевич.

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 лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи

565 тыс. руб.

в пользу основного управленческого персонала);	
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не начислялись и не выплачивались

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

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

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде (тыс.руб):

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участники, доля участия					
2.1	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», 100%	6 597 882,84	246 203	6 432 577,84	80 898	
	Предоставленные займы	6 432 577,84	-	6 432 577,84	-	безналичные/ долгосрочная
	Полученные займы	165 305	246 203	-	80 898	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПАО «ПИК СЗ»	6 558,62	10 915,78		4 357,17	

	с поставщиками и подрядчиками	6 558,62	10 631,26	-	4 072,65	безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	-	285	-	285	безналичные/ краткосрочная
4.	Контролируемые, зависимые организации					
4.1	ООО Трапеза на пару	3 012,50	-	3 012,50	-	безналичные/ краткосрочная
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»- с поставщиками и подрядчиками по ИДП	200 000,00	190 428,23	9 571,77	-	безналичные/ краткосрочная
5.2	ООО «ПИК-УК»	1 501 514,56	1 138 342,11	380 926,85	17 754,40	
	по вознаграждению за услуги	6 618,62	24 373,02	-	17 754,40	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 494 895,94	1 113 969,09	380 926,85	-	безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году.

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

В отчетном периоде Обществом дивиденды не начислялись и не выплачивались.

5.6. Планы будущей деятельности

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

Общество приступило к строительству жилого комплекса «Алтуфьевское шоссе» по адресу: г. Москва, Алтуфьевское ш., 51-53 на арендуемых земельных участках.

Дата начала строительства: 3 кв. 2022 г.

Дата окончания строительства: 4 кв. 2026 г.

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

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 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
Ипотека (залога) недвижимости (ипотека)	-	5 609 935	-
Поручительство по договору залога прав	-	2 348 500	-
Залог прав по договору банковского (залогового) счета	30 510 000	-	-
Ипотека земельного участка 77:02:0007002:2817- 34 308 кв. м	1 205 994	-	-

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

5.8. Судебные разбирательства Общества.

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

5.9. 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.

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 3-1 от 27.12.2022 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии 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.

5.14. События после отчетной даты

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик «Перспективные решения» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса по адресу : г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 51-53. Финансирование застройки осуществляется в том числе за счет долгосрочных заимствований.

Общество прогнозирует возможное получение убытка в 2023 году. Но в 2025 году в связи с планируемой 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

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

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

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;

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

Генеральный директор
ООО Специализированный застройщик
«Перспективные решения»



Моторыгин А.В.

« 27 » февраля 2023 года

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 45 лист об
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



 Агаркова Ю.А.