ООО
«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру
Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Пресненский Вал 27»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Пресненский Вал 27», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик «Пресненский Вал 27» по состоянию на «31» декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 5.14 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 634 076 тыс. руб. за 2022 год и по состоянию на «31» декабря 2022 года чистые активы Общества отрицательные. Как отмечается в разделе 5.14 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.14, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

внутреннего контроля аудируемого лица;

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

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

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

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

Парфенова Наталия Анатольевна - лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Общества с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг» (ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007662), руководитель аудита (ОРНЗ 21706057798)

«14» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество Специализированный застройщик «Пресненский Вал 27»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 13.09.2022 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739183230.

Местонахождение: 123557, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, улица Пресненский вал, д.27, стр.8, пом/ком II/1

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.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"	по ОКПО	05758210		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7703071061		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
123557, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, улица Пресненский вал, д.27, стр.8, пом/ком II/1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	65	72	98
	в том числе: Нематериальные активы организации	11101	65	72	78
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	20
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	200 406	192 713	222 066
	в том числе: Основные средства в организации	11501	194 716	187 023	216 377
	Строительство объектов основных средств	11502	5 690	5 690	5 690
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	1 597	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	27 349	10 343
	в том числе: Предоставленные займы	11701	-	27 349	10 343
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	245 722	45 386	350
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	446 192	267 117	232 858
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	9 952 110	7 254 752	3 765
	в том числе:				

	Незавершенное производство	12101	9 952 110	7 254 752	3 765
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	330
3.8	в том числе: НДС по приобретенным услугам	12201	-	-	330
3.9	Дебиторская задолженность	1230	541 571	67 819	831 488
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	1 471	3 360	808 442
	Расчеты с покупателями и заказчиками,краткосрочная	12302	131 893	41 026	13 028
	Расчеты по налогам и сборам	12303	10 946	11 116	4 006
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	4 024	383
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	397 261	8 293	5 629
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	12 679 925	155 913	116 547
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 225	45 329	14 862
	в том числе: Денежные средства на расчетных счетах	12501	25	45 329	14 862
	Денежные средства на спецсчетах	12502	11 200	-	-
3.12	Прочие оборотные активы	1260	34	77	155
	в том числе: Расходы будущих периодов	12601	34	77	155
	Итого по разделу II	1200	23 184 864	7 523 890	967 146
	БАЛАНС	1600	23 631 057	7 791 008	1 200 004

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	55	55	55
	в том числе: Обыкновенные акции	13101	55	55	55
3.13	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
3.13	Переоценка внеоборотных активов	1340	30 645	30 645	30 645
3.13	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	69 162	69 162	69 162
3.13	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).	1370	(812 725)	(182 223)	84 823
	Итого по разделу III	1300	(712 863)	(82 361)	184 685
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.14	Заемные средства	1410	18 751 169	2 719 796	951 328
	в том числе: Долгосрочные займы	14101	80 039	2 719 796	951 328
	Долгосрочные кредиты	14102	18 671 130	-	-
3.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	42 838	95	844
	в том числе: ОНО по основным средствам	14201	-	-	-
	ОНО по прочим расходам	14202	39 492	95	844
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.16	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	18 794 007	2 719 891	952 172
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.17	Заемные средства	1510	1 245 257	172 758	23 365
	в том числе: Проценты по долгосрочным кредитам	15101	905 370	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	339 887	172 758	23 365
3.18	Кредиторская задолженность	1520	4 303 311	4 979 449	39 077
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	52 159	29 402	5 201
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	2 646	11 536	20 504
	Расчеты по налогам и сборам	15203	29 176	14 519	8 792
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 429	3 978	593
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	265	670	1 210
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	5
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	4 132 799	4 834 521	2 772
	Расчеты с учредителями	15208	84 823	84 823	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 345	1 271	706
	в том числе: Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	1 345	1 271	706
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 549 913	5 153 478	63 147
	БАЛАНС	1700	23 631 057	7 791.008	1 200 004

Руководитель _____ **Серенков Геннадий Геннадьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"**	по ОКПО	05758210		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7703071061		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Непубличные акционерные общества / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	185 024	224 452
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(369 086)	(24 844)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(184 062)	199 608
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(63 479)	(94 738)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(247 541)	104 870
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	393 518	14 378
4.5	Проценты к уплате	2330	(875 674)	(329 283)
4.5	Прочие доходы	2340	2 329	2 005
4.5	Прочие расходы	2350	(65 195)	(19 978)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(62 539)	(114)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23502	(830)	(16 483)
	Прочие внереализационные расходы	23503	(1 488)	(1 036)
	Расходы на ликвидацию основных средств	23504	(340)	(2 345)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(792 563)	(228 008)
4.6	Налог на прибыль	2410	158 487	45 785
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	158 487	45 785
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(634 076)	(182 223)

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	(634 076)	(182 223)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(12)	(4)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Серенков Геннадий Геннадьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация: **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"**	по ОКПО	05758210		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7703071061		
Вид экономической деятельности: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	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	55	-	99 807	-	84 823	184 685
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(267 046)	(267 046)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(182 223)	(182 223)
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	(84 823)	(84 823)

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	55	-	99 807	-	(178 650)	(78 788)
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	-	-	-	-	(634 075)	(634 075)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(634 075)	(634 075)
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	55	-	99 807	-	(812 725)	(712 863)

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	-	3 574	-	3 574
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	3 574	-	3 574
том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	3 574	-	3 574
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	3 574	-	3 574
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.
истые активы	3600	(712 864)	(82 362)	184 685

Руководитель _____ Серенков Геннадий Геннадьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

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

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"	по ОКПО	05758210		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7703071061		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	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	128 251	189 652
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	104 040	188 319
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	20 946	-
прочие поступления	4119	3 265	1 333
Платежи - всего	4120	(3 697 166)	(1 855 302)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 272 418)	(1 571 128)
в связи с оплатой труда работников	4122	(16 663)	(25 278)
процентов по долговым обязательствам	4123	(201 811)	(178 525)
налога на прибыль организаций	4124	-	(7 014)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(1 640)	-
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(77 203)	-
вознаграждение заказчика	4127	(52 273)	-
финансирование строительства ИДП	4128	(1 972 402)	-
прочие платежи	4129	(102 756)	(73 357)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 568 915)	(1 665 650)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	100	83 271
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	250
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	-	83 021
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	100	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(12 496 663)	(139 395)
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	(12 496 663)	(139 395)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в			

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(12 496 563)	(56 124)

Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	20 084 196	1 768 468
в том числе: получение кредитов и займов	4311	20 084 196	1 768 468
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(4 052 823)	(1 365)
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	(4 052 823)	(1 365)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	16 031 373	1 767 103
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(34 105)	45 329
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	45 329	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11 225	45 329
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ **Серенков Геннадий Геннадьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу

и Отчету о финансовых результатах

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ 27"

за 2022 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Пресненский вал 27» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

АО "Специализированный застройщик "Пресненский вал 27" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 123557, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Пресненский Вал, д. 27, стр. 8, кв. пом/ком II/1

Адрес для переписки: 123557, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Пресненский Вал, д. 27, стр. 8, кв. пом/ком II/1

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 13.09.2002 г.

ОГРН 1027739183230

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: отсутствуют

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7703071061 КПП 770301001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
27.11.1 – Производство электродвигателей и генераторов;
35.30.3 – Производство пара и горячей воды котельными;

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве жилого комплекса со встроенными помещениями общественного назначения на 1-х этажах зданий, отдельно-стоящего офисного здания и ДОУ с сохранением объектов культурного наследия по адресу Пресненский вал, 27. (Разрешение на строительство от 22.12.2021г. №77-18100-019928-2021, выданное Комитетом строительного надзора города Москвы, наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией: Жилой дом корпус 1.1 Этап строительства 1.)

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «**REPUBLIC**»

строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Жилой дом, корпуса 2.1, 2.2 и 2.3 с подземной автостоянкой.Этап строительства 2 в составе многофункциональной застройки	77-181000-0020241-2022 от 30.05.2022г.	-
Жилой дом, корпус 1.1. Этап строительства 1	77-181000-019928-2021 от 22.12.2021г.	

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Republic», расположенный по строительному адресу: г. Москва, Пресненский вал 27.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов-эскроу, кредитов и займов.

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 19 чел.

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

Серенков Геннадий Геннадьевич - Генеральный директор.

Члены Совета директоров: отсутствуют

Председатель/начальник/директор Комитета по аудиту/отдела внутреннего аудита: отсутствуют

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:

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

ОГРН 1027739541664

ИНН 7714176877, КПП 772201001

1.15 Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

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

Период	Наименование участника	Количество акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, процентах
19.02.2020 г. по настоящее время	ООО «ПИК-Инвестпроект»	55 000	2 254 000 000	100

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных:

55 000 обыкновенных именных акций в бездокументарной форме

Количество акций, выпущенных, но не оплаченных или оплаченных частично: не имеет

Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества 1 руб.

Реестродержатель акций Общества: АО ВТБ Регистратор. Сайт www.vtbreg.ru

Сведения о лицензиях: Лицензия ВХ-01 007735 переоформлена от 19.06.2015. Наименование лицензируемого вида деятельности, на который выдана лицензия - Эксплуатация взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности. Наименование лицензирующего органа: Межрегиональное технологическое управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.

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 № 5 от «29» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение 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 оказали/не оказали существенное влияние/существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и(или) движение денежных средств.

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

В бухгалтерской отчетности изменения учетной политики в связи с введением новых стандартов отражаются следующим образом:

- переход на ФСБУ 6/2020 отражается без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок, произведенных

согласно п.п. 49 и 50 ФСБУ 6/2020, единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному);

- при переходе на ФСБУ 25/2018 Общество как арендатор признает по каждому договору аренды на конец 2021г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

В течение 2022 года в Учетную политику изменений не вносилось.

Основные положения

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

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

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

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство
- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;

- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);

- остатки по счетам 20, 44;

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

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону,

очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

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

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

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

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на 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 заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.
- Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:
- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

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

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

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

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

Прочее

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

3. 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

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

Нематериальные активы (строка 11110)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Нематериальные активы (патент на изобретение «Способ электроснабжения потребителей)	**65**	**72**	**78**
Приобретение полезной модели «Тяговой электропривод для гусеничных шасси»			**20**
Итого:	**65**	**72**	**98**

3.3 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:	**30 374**	**22 153**	**43 855**
первоначальная стоимость	88 820	86 194	135 941
накопленная амортизация	(58 446)	(64 041)	(92 086)
Сооружения, в том числе:	**267**	**449**	**596**
первоначальная стоимость	2 139	2 933	3 926
накопленная амортизация	(1 872)	(2 484)	(3 330)
Машины и оборудование, в том числе:	**572**	**791**	**10 265**
первоначальная стоимость	9 457	10 169	27 859
накопленная амортизация	(8 885)	(9 378)	(17 594)
Земельные участки	**158 550**	**158 550**	**158 550**
Офисное оборудование, в том числе:	**991**	**0**	**0**
первоначальная стоимость	1 406	0	0
накопленная амортизация	(415)	0	0
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	**1 949**	**2 520**	**0**

первоначальная стоимость	2 900	2 900	0
накопленная амортизация	(951)	(380)	0
Другие виды основных средств, в том числе:	**2 013**	**2 560**	**3 111**
первоначальная стоимость	5 453	5 454	5 678
накопленная амортизация	(3 440)	(2 894)	(2 567)
Строительство объектов основных средств	**5 690**	**5 690**	**5 690**
ИТОГО:	**200 406**	**192 713**	**222 066**

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Договор №М-01-507423 от 23.03.2001 (аренда земельного участка)	Без срока	г. Москва, Пресненский Вал, вл. 27	77:01:04019053	1 239	100 209 142,95
	Договор №М-01-507423 от 23.03.2001 (аренда земельного участка)	Без срока	г. Москва, Пресненский Вал, вл. 27	77:01:04019054	321	9 092 123,51

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

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	**0**	**370**	**0**
первоначальная стоимость	0	414	0
накопленная амортизация	0	(44)	0

Офисное оборудование, в том числе:	**0**	**1 227**	**0**
первоначальная стоимость	0	1 405	0
накопленная амортизация	0	(178)	0
ИТОГО:	**0**	**1 597**	**0**

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

Долгосрочные финансовые вложения стр. 1170	**На 31.12.2022**	**На 31.12.2021**	**На 31.12.2020**
Предоставленные займы	-	27 349	10 343
ИТОГО:	-	**27 349**	**10 343**

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

В отчетном периоде не списывались финансовые вложения за счет ранее созданного резерва.

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**
Отложенные налоговые активы по основным средствам	2 380	101	350
Отложенные налоговые активы по убыткам прошлых лет	203 708	45 031	0
Отложенные налоговые активы по оценочным обязательства и резервы	269	254	0
Отложенные налоговые активы по процентам по займам	39 365	0	0
ИТОГО:	**245 722**	**45 386**	**350**

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

Оборотные активы

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Незавершенное производство, в том числе:	9 952 110	7 254 752	3 765
-Затраты на проектирование и строительство	8 199 584	6 121 348	0
-НДС по затратам на проектирование и строительство	366 099	101 264	0
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 386 427	1 032 140	0
прочее	0	0	3 765
ИТОГО:	**9 952 110**	**7 254 752**	**3 765**

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
По приобретенным услугам	0	0	330

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, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими, …)	1 471	3 360	808 442
Резерв по сомнительным долгам	0	0	0
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде, …)	131 893	41 026	13 028
Резерв по сомнительным долгам	0	0	0
Налоги и сборы, (прибыль, имущество, земля, …)	10 946	11 116	4 006
Социальное страхование и обеспечение	0	4 024	383

Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, прочие, …)	397 261	8 293	5 629
Резерв по сомнительным долгам	0	0	0
ИТОГО:	**541 571**	**67 819**	**831 488**

В отчетном периоде не списывалась дебиторская задолженность за счет ранее созданного резерва.

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

Финансовые вложения	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы	12 679 925	155 913	116 547
ИТОГО:	**12 679 925**	**155 913**	**116 547**

Резервы под обесценение финансовых вложений по займам и иным финансовым вложениям за отчетный периоде 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	25	45 329	14 862
Депозит	11 200	0	0
ИТОГО:	**11 225**	**45 329**	**14 862**

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
Расходы будущих периодов	34	77	155
ИТОГО:	**34**	77	**155**

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	55	55	55
Переоценка внеоборотных активов	30 645	30 645	30 645
Добавочный капитал	69 162	69 162	69 162
Нераспределенная прибыль прошлых лет	0	0	0
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(812 725)	(182 223)	(84 823)
Дивиденды по Решению участника, всего	0	0	0
Итого сумма Чистых активов	**(712 863)**	**(82 362)**	**184 685**

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 «ПИК-Инвестпроект»	55	55	55
ИТОГО:	**55**	**55**	**55**

В 2022 году не происходило увеличение/уменьшение УК.

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
Романовский Александр Георгиевич (безвозмездный вклад в имущество)	69 162	69 162	69 162
ИТОГО:	**69 162**	**69 162**	**69 162**

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 займы	80 039	2 719 796	951 328
Долгосрочные кредиты	18 671 130	0	0
ИТОГО:	**18 751 169**	**2 719 796**	**951 328**

Кредитные средства по Договору № 380В006А2 от 23.06.2022 об открытии невозобновляемой кредитной линии со ПАО «СБЕРБАНК» предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на реализацию 16 Этапов строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, объектов культурного наследия, подземного паркинга и объектов социальной инфраструктуры расположенных по адресу: г. Москва, ЦАО, ул. Пресненский вал, 27 и погашение займа ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» и предоставление займа ООО «ПИК-Корпорация».

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Незавершенное производство	0	0	528
Недостачи и потери от порчи ценностей	0	0	2
Основные средства	3 346	95	314
Прочие расходы	127	0	0
Проценты по обязательствам	39 365	0	0
ИТОГО:	**42 838**	**95**	**844**

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

Проценты по краткосрочным кредитам	905 370	0	0
Проценты по краткосрочным займам	339 887	172 758	23 365
ИТОГО:	**1 245 257**	**172 758**	**23 365**

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 (по ИДП, по вознаграждению за услуг, …)	52 159	29 402	5 201
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры, …)	2 646	11 536	20 504
Налоги и сборы	29 176	14 519	8 792
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1 429	3 978	593
Расчеты с персоналом по оплате труда	265	670	1 210
Расчеты с подотчетными лицами	0	0	5
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4 132 799	4 834 521	2 772
Расчеты с учредителями	84 823	84 823	0
ИТОГО:	**4 303 311**	**4 979 449**	**39 077**

3.21 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	1 345	1 271	706
ИТОГО:	**1 345**	**1 271**	**706**

4 Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Реализация прочих работ и услуг	185 024	100	224 452	100
ИТОГО:	185 024	**100**	224 452	**100**

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость прочих работ и услуг	(369 086)	(24 844)
ИТОГО:	**(369 086)**	**(24 844)**

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

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Амортизация	(2 187)	(6 314)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 185)	0
Консультационные услуги	(100)	(100)
Расходы на оплату труда	(12 966)	(25 512)
Резерв на оплату отпусков	(1 307)	(3 857)
Страхование от несчастных случаев	(70)	(88)

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Страховые взносы	(3 530)	(4 482)
Налоги (земельный, на имущество)	(24 292)	(14 276)
Прочие	(17 842)	(40 109)
ИТОГО:	**(63 479)**	**(94 738)**

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Наименование	2022 год	2021 год
Материальные затраты	574	1 267
Себестоимость проданных товаров	-	-
Расходы на оплату труда	12 839	19 003
Отчисления на социальные нужды	4 297	5 853
Амортизация	2 187	5 739
Прочие расходы	13 841	7 018
ИТОГО расходы по обычным видам деятельности	**33 738**	**24 844**

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	**393 518**	**14 378**
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	2 177	1 316
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	391 341	13 062
Проценты к уплате	**(875 674)**	**(329 283)**
Проценты по займам и кредитам	(875 674)	(329 283)
Прочие доходы, из них:	**2 329**	**2 005**
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	1 589	0
Прочие внереализационные доходы (расходы)	740	2 005

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Прочие расходы, из них:	**(65 195)**	**(19 978)**
Расходы на услуги банков	(62 539)	(114)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(830)	(16 483)
Расходы на ликвидацию основных средств	(340)	(2 345)
Прочие внереализационные расходы	(1 486)	(1 036)
Прочие расходы	0	(68)
ИТОГО:	**(545 022)**	**(332 878)**

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	20% от базы	Эффект изменения Сумма	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ ПНА
Прибыль до налогообложения	**(792 563)**	**(158 513)**	
оценочные обязательства и резервы	15	75	ОНА
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	39 365	196 825	ОНА
прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	(39 492)	(197 460)	ОНО
основные средства	(134)	(670)	ОНА
основные средства	56	280	ОНО
убытки прошлых лет	158 677	793 385	ОНА
Текущий налог на прибыль	-	-	
Отложенный налог на прибыль	**158 487**	**31 697**	

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

4.7 Базовая прибыль (убыток) на акцию.

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

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27» не выкупались (приобретались).

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей	(634 076)	(185 223)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	55 000	55 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	(12)	(4)

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществлял неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Серенков Геннадий Геннадьевич

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.	11 839 тыс. руб.

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

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс.руб.)

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:

№ 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	**Акционеры, доля участия – 100%**					
2.1	*Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»*					
3	**Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество**					
	Организации, в отношении которых аудируемое лицо осуществляет незначительное участие, контроль, оказывает незначительное влияние прямо или косвенно, организации, которые находятся под общим контролем и организации, которые оказывают незначительное влияние на Общество, сделки с которыми считаются наиболее крупными, степень существенности, контроля, влияния не определялась. (организации, входящие в группу ПИК, но не являющиеся учредителями/акционерами Общества, и чьими долями/акциями Общество не владеет напрямую)					
3.1	***Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»***	***4 111 616***	***1 580 289***	***180 322***	***419 926***	

	Договор № б/н от 17.04.2020 Договор целевого займа, полученные займы	4 052 818	1 580 189	0	419 926	безналичные/краткосрочная
	Договор № б/н от 01.07.2021 Договор займа, предоставленные займы	58 798	100	180 322	0	
3.2	***Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация»***	***12 824 343,20***	***0***	***12 824 343,20***	***0***	безналичные/краткосрочная
	Договор № б/н от 24.06.2022 Договор займа (целевой), предоставленные займы	12 824 343,20	0	12 824 343,20	0	
3.3	***Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Менеджмент»***	***2 175 904,13***	***2 227 050,57***	***592 331,36***	***1 443,62***	безналичные/краткосрочная
	Договор №Д878887/20 от 29.11.2019	2 175 904,13	2 227 050,57	592 331,36	1 443,62	
3.4	***Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Управляющая компания***	***338 458,88***	***5 554,85***	***1 490 231,55***	***1 157 327,53***	безналичные/краткосрочная
	Договор №Д1509783/22 от 01.07.2022	338 458,88	5 554,85	1 490 231,55	1 157 327,53	

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.) – не начислялись

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

Счет 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов»

Наименование контрагента	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ВЕКТОР ФИНАНС ООО	58,57	58,57	58,57
ИНЖИНИТИ ООО	73,84	73,84	73,84
ОПТ СТРОЙ ИНСТРУМЕНТ	41,23	41,23	41,23
ПрофОнлайн	178,16	178,16	178,16
РФГ ООО	77,92	77,92	77,92
СтройАльянс	14,22	14,22	14,22
ЭНЕРГИЯ	894,18	894,18	894,18
Прочее	18,34	18,34	18,34
ИТОГО:	**1 356,46**	**1 356,46**	**1 356,46**

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

5.7. Судебные разбирательства Общества.

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

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.8. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.9. Контролируемые сделки

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

5.10. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.11. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №1-1 от 30 ноября 2022 г.

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

5.12. 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.

5.13 События после отчетной даты

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

5.14 Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал, 27» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 634 076 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 712 864 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновение выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «REPUBLIC» по адресу: г. Москва, Пресненский вал, 27. Продолжительность застройки комплекса – 10 (десять) лет. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2025 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

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

Влияние пандемии COVID-19 на экономику 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.

5.15. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.16. Исправление ошибок

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

5.17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.18. Информация об экологической деятельности

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

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

5.19. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27» **Серенков Г.Г.**

«10» марта 2023 года

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 47 лист 86
Генеральный директор
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Агаркова Ю.А.