

ООО "АудитСтрой"

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

Тел.(495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру
Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Перовское»

Мнение

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик «Перовское» 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 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., в котором указано, что по состоянию на 31.12.2022г., 31.12.2021г. и 31.12.2020г. обязательства превышали активы Обществ. Как отмечается в разделе 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.15, 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.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности «31» марта 2022 г.

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.


Сорокина Ольга Ивановна - лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Общества с ограниченной ответственностью «АудитСтрой» (ОПНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007673), руководитель аудита (ОПНЗ 22006122647)



«13» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Перовское»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 27.12.2010 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5107746062232

Местонахождение: 107497, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 4

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «АудитСтрой»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23.05.2007 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5077746822346

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

ООО «АудитСтрой» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «АудитСтрой» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007673

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2022
Организация	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Перовское»	по ОКПО	05148339		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709868551		
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)	107497, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 4				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Общество с ограниченной ответственностью "АудитСтрой"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7722611971		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	5077746822346		

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	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	191	-	2 079
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	3 878 931	2 645 426	-
3.4	Отложенные налоговые активы	1180	51 381	33 978	8 570
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 930 503	2 679 403	10 649
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.6	Запасы	1210	12 539 133	4 833 077	992 570
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	12 539 133	4 833 077	992 570
3.7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	460	2 251
3.8	Дебиторская задолженность	1230	303 240	69 799	952
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	176	249	78
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	392	236	579
	Расчеты по налогам и сборам	12303	4	248	247
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12304	302 668	69 065	48

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 050 168	147 828	2 230
3.11	Прочие оборотные активы	1260	20	1 928	14
	Итого по разделу II	1200	14 892 561	5 053 090	998 017
	БАЛАНС	1600	18 823 064	7 732 494	1 008 666

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	108 439	108 439	108 439
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.14	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	14 400	14 400	14 400
3.14	Резервный капитал	1360	5 422	5 422	5 422
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(193 902)	(226 029)	(180 391)
3.12	Итого по разделу III	1300	(65 642)	(97 769)	(52 131)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.15	Заемные средства	1410	8 799 556	6 212 114	513 003
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	8 432 111	5 804 446	-
	Долгосрочные займы	14102	166 643	293 631	505 965
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	102 968	39 417	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	97 834	74 620	7 039
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	39 473	15 193	1 019
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.17	Прочие обязательства	1450	1 004 791	1 382 660	-
	в том числе:				
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14501	1 004 608	1 382 660	-
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14502	183	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 843 820	7 609 967	514 022
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.18	Заемные средства	1510	-	-	168 728
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	-	-	150 180
	Проценты по краткосрочным займам	15104	-	-	18 548
3.19	Кредиторская задолженность	1520	9 044 876	220 293	378 045
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	245 061	35 178	367 331
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	26 633	11 569	99
	Расчеты по налогам и сборам	15203	755	4 863	4 322
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	24	6	5
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	815 041	168 677	6 288
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15207	7 957 362	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.20	Оценочные обязательства	1540	9	3	2
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 044 886	220 296	546 774
	БАЛАНС	1700	18 823 064	7 732 494	1 008 666

Руководитель

Серенков Геннадий
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

МОСКВА

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Акционерное общество «Специализированный застройщик «Перовское»**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710002		
У)	31	12	2022
О	05148339		
Н	7709868551		
О 2	71.12.2		
С	12267		16
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	7	24
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(82 388)	(18)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(82 381)	6
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(2 119)	(3 625)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(84 500)	(3 619)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	152 647	67 834
4.5	Проценты к уплате	2330	(30 037)	(118 498)
4.5	Прочие доходы	2340	9 221	11
4.5	Прочие расходы	2350	(8 328)	(2 599)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	39 003	(56 871)
	Налог на прибыль	2410	(6 876)	11 233
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(6 876)	11 233
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	32 127	(45 638)

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	32 127	(45 638)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Серенков Геннадий
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

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

Организация Акционерное общество «Специализированный застройщик «Перовское»

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2022
05148339		
7709868551		
71.12.2		
12267	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	108 439	-	14 400	5 422	(180 390)	(52 129)
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	-	-	-	-	(45 639)	(45 639)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(45 639)	(45 639)
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	-	-

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	108 439	-	14 400	5 422	(226 029)	(97 768)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	32 127	32 127
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	32 127	32 127
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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	108 439	-	14 400	5 422	(193 902)	(65 641)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в 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	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(65 642)	(97 769)	(52 131)



Руководитель
(подпись) Серенков Геннадий Геннадьевич
(расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

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

Организация **Акционерное общество «Специализированный застройщик «Перовское»**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
05148339		
7709868551		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 316 900	89 397
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 288 960	10 087
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление за тех присоединение	4114	-	78 412
прочие поступления	4119	27 940	898
Платежи - всего	4120	(7 286 189)	(2 740 305)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 556 866)	(782 233)
в связи с оплатой труда работников	4122	(295)	(311)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(22 751)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(25 976)	(205)
НДС, налог на имущество	4126	-	(1 273)
вознаграждение заказчика	4127	(40 327)	(57 161)
Аренда земли	4128	-	(37 851)
Оплата судебных расходов		-	(42)
Штрафы		-	(10)
финансирование строительства ИДП		(5 568 028)	(1 753 051)
прочие платежи	4129	(94 697)	(85 417)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 969 289)	(2 650 908)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	18 000	-
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	16 495	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 505	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 268 000)	(2 645 426)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 250 000)	(2 645 426)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(18 000)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 250 000)	(2 645 426)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	9 009 223	6 438 500
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	9 009 223	6 438 500
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	(887 594)	(996 568)
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	(887 594)	(996 568)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	8 121 629	5 441 932
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 902 340	145 598
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	147 828	2 230
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 050 168	147 828
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Серенков Геннадий
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

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

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Перовское» 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 «Перовское» (далее по тексту «Общество»).

Старое наименование – Акционерное общество «Перовский дворик» (изменение наименования зарегистрировано в ЕГРЮЛ 03.07.2020г. ГРН 2207705749139 в связи с принятием нового Устава).

1.2 Сокращенное наименование:

АО «Специализированный застройщик «Перовское».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес:

- с 08.12.2022г.: 107497, г Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 4 (КПП 771801001);

- с 16.12.2021г.: 109029, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, д. 2, стр. 2, этаж 4, часть ком. 12 (КПП 770911001);

- с 14.12.2017: 109202, г. Москва, Нижегородский р-н, Перовское шоссе, дом 2, строение 15.

Адрес для переписки: 107497, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 4.

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 27.12.2010г., ОГРН 5107746062232.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде: нет

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7709868551 КПП 771801001.

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность,

исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Перовское 2», расположенный по строительному адресу: г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4.», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4, корп. 1.1, 1.2	20.11.2020	18.11.2022
г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4, корп. 2.1, 2.2	14.04.2021	-
г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4, корп. 3.1, 3.2	30.06.2022	-
г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4, Многоэтажный гараж-стоянка, корп. 5, этап 5 на 304 м/м	25.07.2022	-
Всего:	4	1

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 43.11 Разборка и снос зданий
- 43.12 Подготовка строительной площадки
- 43.21 Производство электромонтажных работ
- 43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха
- 43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ
- 43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ
- 43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

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

Органами управления Обществом являются:

- общее собрание акционеров;
- единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

Генеральным директором сроком на три года с 05.06.2020 г. является Серенков Геннадий Геннадьевич, избранный решением акционеров от 04.06.2020 г. №б/н.

В период 17.09.2019 - 04.06.2020гг. полномочия единоличного исполнительного органа осуществляла управляющая организация ООО «АЛЬТЕС» в лице Генерального директора Недосеко Сергея Леонидовича, согласно Договору передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 17.09.2019г.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляется согласно договору возмездного оказания бухгалтерских услуг с ПАО «ПИК-специализированный застройщик» от 03.07.2020г. № Д969482/20.

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 «АудитСтрой» ИНН 7722611971 КПП 772201001 ОГРН 15077746822346. Место нахождения 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комната 6.

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 108 438 500 (Сто восемь миллионов четыреста тридцать восемь тысяч пятьсот) рублей.

Акции Общества являются обыкновенными именными бездокументарными одинаковой номинальной стоимостью 100,00 руб. в количестве 1 084 385 штук. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-14565-А.

Структура Уставного капитала Общества следующая:

Период	Наименование участника	Количество акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, проценты
на 22.07.2019г. по 03.05.2021г.	ООО «Конструктив» ОГРН 1167746784083	1 084 384	108 438 400,00	99,99999
с 22.07.2019г. по 03.05.2021г.	ООО «Комплекс» ОГРН 1167746852360	1	100,00	0,00001
с 04.05.2021г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» ОГРН 5167746463726	1 084 385	108 438 500,00	100

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

Количество акций, выпущенных АО «Специализированный застройщик «Перовское»» и полностью оплаченных, составляет 1 084 385 шт.

Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества, составляет 108 438 500,00 руб.

Реестродержатель акций Общества: Акционерное общество ВТБ Регистратор, ОГРН 1045605469744.

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 Общества по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена Приказом № 2 от 30.12.2021г. Учетная политика разработана учитывает корпоративные стандарты ПАО «ПИК-специализированный застройщик», в состав которого Общество входит с 27.02.2020г. 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 существенной 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, осмоторительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

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

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 дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

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

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

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	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Здания, в том числе:	-	-	2 010
первоначальная стоимость	-	-	2 466
накопленная амортизация	-	-	(456)
Сооружения, в том числе:	-	-	69
первоначальная стоимость	-	-	331
накопленная амортизация	-	-	(262)
ППА, в том числе	191	-	-
первоначальная стоимость	210	-	-
накопленная амортизация	(19)	-	-
Итого:	191	-	2 079

Информация о ППА (ФСБУ 25/2018)

Договор аренды офиса: г. Москва, Гольяново, Амурская, д. 7, стр. 4, этаж 2, помещение I, комната №8 (частично). Арендодатель: Акционерное общество «КОМПАНИЯ ГРАНДПРО» договор от 01.10.2022 № 68/АМ7/2022. Арендованное имущество учтено на балансе в составе прав пользования активами.

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	№М -04-055731 от 23.09.2020	до 31.08.2069г.	г. Москва, Перовское ш, з/у.2	77:04:0000 000:6177	48665 м2	2 885 930

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	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Займы выданные	3 878 931	2 645 426	-
Итого:	3 878 931	2 645 426	-

На 31.12.2022г. Общество выдало займы по договорам:

- от 15.07.2022г. № 6/н Договор займа заключен с ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», задолженность 1 250 000 тыс. руб., по начисленным процентам 5 651 тыс. руб., процентная ставка 1% годовых, срок погашения не позднее 30.09.2026г.;

- от 27.04.2021г. №6/н Договор займа заключен с ООО «ПИК-КОРПОРАЦИЯ», задолженность 2 517 926 тыс. руб., по начисленным процентам 113 307 тыс. руб., процентная ставка 4,5% годовых, срок погашения не позднее 30.06.2026г.

Резервы под обесценение финансовых вложений за отчетный период не создавались.

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
Оценочные обязательства и резервы	1	1	-
Расходы будущих периодов	8 169	8 169	8 169
Резервы сомнительных долгов	41	85	12
Прочие расходы	18 491	7 883	389
Убытки прошлых лет	24 641	17 840	-
Арендные обязательства	38	-	-
Итого:	51 381	33 978	8 570

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
Незавершенное производство, в том числе:	12 539 133	4 833 077	992 570

-Затраты на проектирование и строительство	9 499 623	3 883 705	640 301
-НДС по затратам на проектирование и строительство	768 504	301 674	32 482
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	3 039 510	647 698	319 787
Итого:	12 539 133	4 833 077	992 570

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
При приобретении основных средств	-	22	22
При строительстве основных средств	-	105	105
По приобретенным услугам	-	333	2 124
Итого:	-	460	2 251

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)	176	249	78
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (по аренде)	596	662	639
Резерв по сомнительным долгам	(204)	(426)	(60)
Налоги и сборы, (прибыль, имущество, земельный, транспортный)	4	248	247
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, прочие)	302 668	69 065	48
Итого:	303 240	69 799	952

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	426	60	6 640
Признание	-	366	60
Погашение	155	-	44
Списание	67	-	6 596
Остаток на конец	204	426	60

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 67 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

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

Объекты учета отсутствуют.

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
Расчетный счет	2 050 168	147 828	2 230
Итого:	2 050 168	147 828	2 230

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
Прочие	-	1 928	14
Право использования программы для ЭВМ	20	-	-
Итого:	20	1 928	14

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	108 439	108 439	108 439
Добавочный капитал (без переоценки)	14 400	14 400	14 400
Резервный капитал	5 422	5 422	5 422
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(193 902)	(226 029)	(180 391)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(226 029)	(180 391)	(108 223)
Нераспределенная прибыль отчетного периода	32 127	(45 639)	(72 168)
Дивиденды по Решению акционеров, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	(65 642)	(97 769)	(52 131)

Базовая прибыль на акцию составила в 2022 году 29,63 руб., базовый убыток на акцию составил в 2021 г. 42,09 руб.

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

Акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «Конструктив»	-	-	108 438
ООО «Комплекс»	-	-	1

Акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	108 439	108 439	-
Итого:	108 439	108 439	108 439

На 31.12.2022г. акции приобретены акционерами и права собственности на приобретенные акции зарегистрированы в реестре акционеров Общества.

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

Акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «Конструктив»	14 400	14 400	14 400
Итого:	14 400	14 400	14 400

3.16. Расшифровка стр. 1360 «Резервный капитал» (тыс. руб.)

Наименование резерва	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резервный капитал по итогам 2015г.	5 422	5 422	5 422
Итого:	5 422	5 422	14 5 422

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	8 432 111	5 804 446	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	102 968	39 417	-
Долгосрочные займы	166 643	293 631	505 965
Проценты по долгосрочным займам	97 834	74 620	7 039
Итого:	8 799 556	6 212 114	513 003

Кредитные средства по кредитному соглашению № 5334 от 27.04.2021г. с БАНК ВТБ (ПАО) предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта Жилой комплекс «Перовское 2», расположенный по строительному адресу: г. Москва, Перовское ш., вл. 2, 4.

На погашение задолженности Общества по кредитному соглашению № 5334 от 27.04.2021г. с БАНК ВТБ (ПАО) используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований 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»).

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	38	-	-
Прочие расходы	39 434	15 193	1 019
Проценты по обязательствам	1	-	-
Итого:	39 473	15 193	1 019

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП)	1 004 608	1 382 660	-
Расчеты по аренде (счет 76.07)	183	-	-
Итого:	1 004 791	1 382 660	-

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	-	-	150 180
Проценты по краткосрочным займам	-	-	18 548
Итого:	-	-	168 728

3.21. 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, с поставщиками прочие)	245 061	35 178	367 331
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, кладовые помещения)	26 633	11 569	99
Налоги и сборы	755	4 863	4 322
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	24	6	5
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по вознаграждению за услуги, по финансированию расходов по инвестиционным договорам.)	815 041	168 677	6 288
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	7 957 362	-	-

Итого:	9 044 876	220 293	378 045
---------------	------------------	----------------	----------------

3.22. 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	9	3	2
Итого:	9	3	2

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Реализация прочих работ и услуг	7	100	24	100
Итого:	7	100	24	100

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость прочих работ и услуг	(82 388)	(18)
Итого:	(82 388)	(18)

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

Расходы отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	266	62
Аудиторские услуги	78	74
Бухгалтерские и финансовые услуги	1 440	920
Заработная плата	227	223
Информационные услуги	1	-
Налоги, госпошлины и сборы	-	1 418
Земельный налог	-	38
Налог на имущество	-	355
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	24	22
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обеспечением)	2	-
Страхование от несчастных случаев	-	1

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Страховые взносы	68	66
Транспортный налог	2	2
Теплоэнергия	-	398
ТО противопожарной автоматики и дымоудаления	-	29
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению)	11	18
Итого:	2 119	3 625

Затраты на производство (расходы на продажу) по элементам (тыс. руб.)

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	240	239
Отчисления на социальные нужды	73	72
Амортизация	20	20
Прочие затраты	84 174	3 311
Итого по элементам	84 507	3 642
Фактическая себестоимость реализованных товаров	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	84 507	3 643

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	152 647	67 834
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	27 334	753
Проценты по депозитному договору	125 312	67 081
Проценты к уплате	(30 037)	(118 498)
Проценты по займам и кредитам	(30 037)	(118 498)
Прочие доходы, из них:	9 221	11
Прочие внереализационные доходы (расходы)	769	-
Резерв по сомнительным долгам	155	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	8 191	11
Штрафы, пени, неустойки	106	-
Прочие расходы, из них:	(8 328)	(2 599)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	16	-
Расходы на проведение собрания акционеров	57	-
Расходы на услуги банков	92	638
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра	45	12
Резерв по сомнительным долгам	-	366
Списание выделенного НДС на прочие расходы	271	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	6 315	-

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Судебные издержки	84	43
Штрафы, пени, неустойки	1 447	1 540
ИТОГО:	123 503	(53 252)

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
Основные средства	(191)	(38)	ОНО
Оценочные обязательства и резервы	6	1	ОНА
Резерв по сомнительным долгам	(222)	(44)	ОНА
Прочие расходы (% по кредитам и займам целевым)	(68 162)	(13 632)	ОНА/ОНО
Убыток текущего периода	34 004	6 801	ОНА
Арендные обязательства ППА	190	38	ОНА
Проценты по обязательствам ППА	(7)	(1)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	(34 381)	(6 876)	-

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 «Перовское» не выкупались (приобретались).

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. руб.	32 126,640	(45 638,987)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, шт.	1 084 385	1 084 385
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	29,6266	42,0874

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 осуществляло 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);	313 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).	нет

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.

Бенефициарным владельцем является лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Компании.

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	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
	Виды операций	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2	Участник, доля участия 100%					
2.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	2 274 917,18	111 2225,9	1 255 650,68	272 959,63	
	полученные займы	247 593,74	124 296,21		56 702,7	безналичные/ долгосрочная
	предоставленные займы	1 255 650,68		1 255 650,68		безналичные/ долгосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	771 672,76	987 929,69		216 256,93	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на Общество, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
3.1	ПИК СЗ ПАО	368 480,06	368 976,39		8 847,94	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	274 098,32	274 098,32			безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	94 381,75	94 878,08		8 847,94	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации - отсутствуют					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	АЛБТЕС ООО	202 853,40	222 376,81	59,11	207 774,37	
	полученные займы	202 853,4	222 376,81		207 774,37	безналичные/ долгосрочная
	с покупателями по аренде			59,11		безналичные/ краткосрочная
5.2	ВОСТОЧНЫЕ ХОЛМЫ ООО			65,13		
	с покупателями по аренде			65,13		безналичные/ краткосрочная
5.3	ИНЖСТРОЙ-ИННОВАЦИИ ООО	6,72	6,72			
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)	6,72	6,72			безналичные/ краткосрочная
5.4	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	202 358,96	181 431,94			
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	202 358,96	181 431,94			безналичные/ краткосрочная
5.5	КОМПАНИЯ ГРАНДПРО АО	103,59	322,96	44,62	264,00	
	с поставщиками по аренде ППА	103,59	322,96	44,62	264	безналичные/ краткосрочная
5.6	КОМПЛЕКС ООО	60,39		60,39		
	с покупателями по аренде	60,39		60,39		безналичные/к раткосрочная
5.7	КОНСТРУКТИВ ООО	24 354,76	18 000	117 273,2		
	по аренде за землю по ИДП	18 000				безналичные/ краткосрочная
	предоставленные займы	6 354,76	18 000	117 124,66		безналичные/ долгосрочная
	с покупателями по аренде			109,83		безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)			38,71		безналичные/ краткосрочная
5.8	МСК ЭНЕРГО АО	142 370,77	5 822,15	136 066,61	484,01	
	по договорам цессии	108 808,58		108 808,58		безналичные/к раткосрочная
	с покупателями по аренде	14	14	2		безналичные/к раткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
	Виды операций	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	33 548,2	5 808,15	27 256,04	484,01	безналичные/к раткосрочная
5.9	ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	1 3455 049,47		16 038 786,03		
	предоставленные займы	113 306,65		2697043,21		безналичные/ долгосрочная
5.10	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	2 2169 122,34	6 246 823,09	16 223 756,36	18800,5	
	по вознаграждению за услуги	48 391,9	62 905,3		18800,5	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	8 778 906,63	6 183 917,79	2 881 932,54		безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	81		81		безналичные/ краткосрочная
5.11	ПЛЕХАНОВО ООО	26,44		26,44		
	с покупателями по аренде	26,44		26,44		безналичные/к раткосрочная
5.12	СЗ НМ-КОНСАЛТ ООО	47,77		47,77		
	с покупателями по аренде	47,77		47,77		безналичные/к раткосрочная
5.13	СЗ ЯСЕНЕВЫЙ ПАРК ООО		1 936,41		1 936,41	
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам		1 936,41		1 936,41	безналичные/к раткосрочная
	СП ООО	576,09	576,09			безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	576,09	576,09			безналичные/ краткосрочная
5.14	ЭКСТРА КОМ АО	20,88		20,88		
	с покупателями по аренде	20,88		20,88		безналичные/ краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

В 2022 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

5.6. Планы будущей деятельности

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

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 (или) поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	1 839 990	1 839 990	-

Денежные средства на эскроу счетах в банке ВТБ	10 683 878	7 867 652	-
--	------------	-----------	---

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 году и дату подготовки отчетности – нет.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

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 контролируемыми.

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 № 1-ИНВ 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.

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в отчетном периоде проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП), подтвержденная сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA и ЕСУД.

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 АО «Специализированный застройщик «Перовское» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году получена прибыль 32 127 тыс. руб.

Показатели чистых активов за 3 года составляют:

Наименование показателя	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Чистые активы	(65 642)	(97 769)	(52 131)
Уставный капитал	108 439	108 439	108 439
Недостаточность чистых активов	(174 081)	(206 208)	(160 570)

Вместе с тем отчетность сформирована на основании допущения непрерывности деятельности. По состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021 и 31.12.2020 гг. чистые активы Общества являются отрицательными. Данный факт указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Однако Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения к ликвидации.

В 1 квартале 2023 года Общество начнет передачу объектов недвижимости по договорам долевого участия и купли-продажи в связи с получением разрешения на ввод в

эксплуатацию многоквартирного жилого дома (корпуса 1.1, 1.2) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в составе жилого комплекса. Финансовый результат застройщика, а также прибыль от реализации покроют убытки и сформируют положительные чистые активы. Соответственно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

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.

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, не приведет к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, 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 2023-24 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 проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 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.

Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

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
АО «Специализированный застройщик
«Перовское»

«15» февраля 2023 года



Серенков Г.Г.

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 47 лист 06
Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»



Глутенко Т.Е.