

ООО "АудитСтрой"

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

Тел.(495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЛИГОВСКИЙ СИТИ»

Мнение

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛИГОВСКИЙ СИТИ» 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 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г., в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 66 666 тыс. руб. за 2022 год и по состоянию на «31» декабря 2022 года обязательства Общества превышали его оборотные активы на 233 903 тыс. руб. Как отмечается в разделе «Допущение непрерывности деятельности». Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе «Допущение непрерывности деятельности», указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 31.03. 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.

Плутенко Татьяна Евгеньевна, ОРИЗ 21206005942

Генеральный директор ООО «АудитСтрой»,

руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение

«13» марта 2023 г.



Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛИГОВСКИЙ СИТИ»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 28.05.2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 187847148785

Местонахождение: 195273, г. Санкт-Петербург, пр-т Пискаревский, д. 63, литер Б, ОФ 332 ЭТ 3

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. Авиамотормая, 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)	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИГОВСКИЙ СИТИ"	по ОКПО	28665304		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7806543527		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 195273, Санкт-Петербург г, Пискаревский пр-кт, д. № 63, лит. Б, этаж 3 оф. 332					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО «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	3 183	4 342	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.2	Финансовые вложения	1170	8 204 229	-	52 000
3.3	Отложенные налоговые активы	1180	218 049	136 669	63 116
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 425 461	141 011	115 116
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.4	Запасы	1210	5 975 771	3 303 188	2 806 586
3.5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 420	1 405	3 554
3.6	Дебиторская задолженность	1230	192 129	6 870	5 516
3.7	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	52 000	52 000	-
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	247 651	10	102
	Прочие оборотные активы	1260	-	6	20
	Итого по разделу II	1200	6 468 972	3 363 479	2 815 776
	БАЛАНС	1600	14 894 433	3 504 490	2 930 892

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.9	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(234 903)	(168 237)	2 264
	Итого по разделу III	1300	(233 903)	(167 237)	3 264
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.11	Заемные средства	1410	14 521 364	-	1 848 756
3.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	161 967	96 947	63 697
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	195	409	-
	Итого по разделу IV	1400	14 683 525	97 357	1 912 454
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.13	Заемные средства	1510	-	3 560 604	312 352
3.14	Кредиторская задолженность	1520	444 785	13 741	702 822
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	25	25	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	444 810	3 574 370	1 015 174
	БАЛАНС	1700	14 894 433	3 504 490	2 930 892



Руководитель

(подпись)

Тихонов Дмитрий
Викторович

(расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.

7

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИГОВСКИЙ СИТИ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
	31	12	2022
	28665304		
	7806543527		
	41.20		
	12300		16
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	в том числе:		-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.15	Управленческие расходы	2220	(3 326)	(6 855)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 326)	(6 855)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.16	Проценты к получению	2320	192 688	2 609
3.16	Проценты к уплате	2330	(265 404)	(200 879)
3.17	Прочие доходы	2340	4	17 991
3.17	Прочие расходы	2350	(6 988)	(23 670)
3.18	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(83 026)	(210 804)
3.18	Налог на прибыль	2410	16 360	40 303
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
3.18	отложенный налог на прибыль	2412	16 360	40 303
	Прочее	2460	-	-
3.18	Чистая прибыль (убыток)	2400	(66 666)	(170 501)

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	(66 666)	(170 501)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Тихонов Дмитрий
Викторович

(расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛИГОВСКИЙ СИТИ"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / 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
28665304		
7806543527		
41.20		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	1 000	-	-	-	2 264	3 264
<u>За 2021 г.</u>							
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	-	-	-	-	(170 501)	(170 501)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(170 501)	(170 501)
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	1 000	-	-	-	(168 237)	(167 237)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(66 666)	(66 666)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(66 666)	(66 666)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	1 000	-	-	-	(234 903)	(233 903)

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	(233 903)	(167 237)	3 264



Руководитель

(подпись)

Тихонов Дмитрий
Викторович

(расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / 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
28665304		
7806543527		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	20 980	6 664
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	14 183	6 664
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	-	-
прочие поступления	4119	6 797	-
Платежи - всего	4120	(2 170 301)	(1 523 110)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(810 493)	(858 056)
в связи с оплатой труда работников	4122	(557)	(1 853)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(483 734)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(6 589)	(141)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(51 997)	(26 194)
финансирование строительства ИДП	4127	(1 287 580)	(144 761)
прочие платежи	4129	(13 085)	(8 371)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 149 321)	(1 516 446)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	231 168	28 027
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	231 168	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	28 027
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(8 204 229)	(28 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(8 204 229)	(28 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(7 973 061)	27

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	14 111 745	4 124 349
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	14 111 745	4 124 349
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	(3 741 722)	(2 608 022)
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	(3 741 722)	(2 608 022)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10 370 023	1 516 327
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	247 641	(92)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	10	102
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	247 651	10
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____

Тихонов Дмитрий
Викторович
(расшифровка подписи)

«Специализированный застройщик «Лисовский Сити»

ИНН 7806654352

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ПЕТЕРБУРГ

2 марта 2023 г.

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

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛИГОВСКИЙ СИТИ» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ)

1. Сведения об организации

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

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «ЛИГОВСКИЙ СИТИ».

Общество зарегистрировано 28.05.2018 года. Основной государственный регистрационный номер: 1187847148785.

Местонахождение Общества:

Юридический адрес: 195273, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, ПР-КТ ПИСКАРЁВСКИЙ, Д. 63, ЛИТЕР Б, ОФ 332 ЭТ 3.
Адрес для переписки: 195273, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, ПР-КТ ПИСКАРЁВСКИЙ, Д. 63, ЛИТЕР Б, ОФ 332 ЭТ 3.

Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7806543527 КПП 780601001.

Органы управления:

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества.

Совет директоров в Обществе не избирается.

Генеральным директором Общества с 11.06.2021 года является Тихонов Дмитрий Викторович.

Срок полномочий генерального директора – 5 (пять) лет.

Состав ревизионной комиссии Решением Единственного участника не утвержден.

Основной вид деятельности: 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика,
41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса многоквартирных жилых домов с подземными автостоянками, со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями, встроенным детским садом на 120 мест и отдельно стоящей общеобразовательной школой на 1250 мест, расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д.240-242. Застройка осуществляется на земельных участках, принадлежащих Обществу на праве собственности. Коммерческое обозначение объектов строительства: Жилой комплекс «Витебский парк», Жилой комплекс «Аэронавт». Застройка ведется в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ с привлечением средств участников строительства при условии капитализации их на счетах эскроу – специальных счетах участников долевого строительства в уполномоченном банке. Финансирование инвестиционно-девелоперского проекта осуществляется за счет целевых заёмных средств, а также кредитных средств, полученных Обществом в уполномоченном банке по кредитному соглашению. Объекты инвестиционно-девелоперского проекта, на строительство которых получено соответствующее разрешение:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Сроки строительства	Земельный участок
Корпус 3 со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	78-017-0256-2022 от 03.03.2022	28.06.2022 - 30.04.2025	78:13:0007319:3875
Корпус 4 со встроенными помещениями и подземной автостоянкой	78-017-0257-2022 от 01.03.2022	14.02.2022 - 11.10.2026	78:13:0007319:3875
Корпус 5. Многоквартирный жилой дом со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	78-017-0270-2022 от 20.12.2022	01.02.2023 - 17.07.2025	78:13:0007319:3875

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

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 1 000 000 (один миллион) рублей, оплачен полностью.

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, рубли	Размер доли в уставном капитале
С 26.04.2021 г. по настоящее время	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703255661	1 000 000	100%

Факт реорганизации Общества в отчетном периоде отсутствует.

Общество не имеет дочерних и зависимых компаний, филиалов и представительств.

Общество не имеет обособленных подразделений.

Общество не имеет лицензий, специальных разрешений.

Общество не имеет товарных знаков.

Чрезвычайные факты в деятельности Общества в отчетном периоде отсутствуют.

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д1185366/21 от 01.07.2021 года, заключенного с ПАО «ПИК СЗ», ИНН 7713011336.

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

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.

Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год в соответствии с правовыми актами РФ осуществляет аудиторская организация ООО «АудитСтрой», ИНН 7722611971, ОГРН 5077746822346 (за 2021 год – ООО «Группа компаний «МДА», ИНН 7719783265, ОГРН 1117746536269)

2. Информация об учетной политике

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 6 от 29.12.2021 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

Учетная политика призвана:

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут

погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

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

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

Информация по изменению показателей на 31.12.2021г. в связи с изменением учетной политики

тыс. руб.

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021 г.		Комментарии произведенных корректировок
	в отчете за 2021г.	в отчете за 2022г.	
стр. 1150 «Основные средства»	3 933	4 342	Показатель увеличен на 409 тыс. руб. в результате признания ППА при переходе на ФСБУ 25/2018
стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»	136 581	136 669	Показатель увеличен на 88 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде при переходе на ФСБУ 25/2018
стр. 1100 «Итого по разделу I»	140 513	141 011	
стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	96 859	96 947	Показатель увеличен на 88 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде при переходе на ФСБУ 25/2018
стр. 1450 «Прочие обязательства»	-	409	Показатель увеличен на 409 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде при переходе на ФСБУ 25/2018
стр. 1400 «Итого по разделу IV»	96 859	97 357	
стр. 1600, 1700 «Баланс»	3 503 992	3 504 490	

Изменения в учетную политику в течение 2022 года не вносились.

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

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

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

- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;

- Незавершенное производство (в том числе Затраты на строительство и проектирование; Недвижимость для строительства);

- Прочие запасы.

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

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

- остатки по счетам 20, 44;

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

Учет ИДП

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

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

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

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);

- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);

- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;

- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

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

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

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

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится 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 апартаментах 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 по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции 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.

Моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;

- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 «Себестоимость продаж». В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина

России от 06.10.2008 N 107н. Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

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

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

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате вексям 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 или изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением или изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению 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.).

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

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

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

Прочее

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

3. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности

Используемые сокращения:

БУ	бухгалтерский учет
НУ	налоговый учет
ИДП	инвестиционно-девелоперский проект
НДС	налог на добавленную стоимость

МПЗ	материально-производственные запасы
ДКП	договор купли-продажи
ПДКП	предварительный договор купли-продажи
ОНА	отложенные налоговые активы
ОНО	отложенные налоговые обязательства
УК	уставный капитал
ПО	программное обеспечение
ППА	права пользования предметом аренды

3.1. Основные средства и незавершенные капитальные вложения

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

тыс. руб.

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сооружения	3 007	3 933	-
<i>первоначальная стоимость</i>	3 994	3 994	-
<i>накопленная амортизация</i>	(987)	(61)	-
ППА (офис Общества)	175	409	-
<i>первоначальная стоимость</i>	409	409	-
<i>накопленная амортизация</i>	(234)		-
ИТОГО	3 183	4 342	-

Информация о составе и стоимости арендованных объектов на 31.12.2022 года

тыс. руб.

Наименование объекта	Адрес	Кадастровая стоимость	Арендодатель	Договор
Земельный участок 78:13:0007319:35 площадью 40 840 кв. м.	г. Санкт-Петербург, участок ж/д «Лиговский пр. Северное полукольцо»	64 436	МТУ РОСИМУЩЕСТВА в городе Санкт - Петербурге и Ленинградской области	21/3Д-0648 от 27.09.2022

3.2. Долгосрочные финансовые вложения

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

тыс. руб.

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Векселя банковские	-	-	52 000
Займы выданные	8 204 229	-	-
ИТОГО	8 204 229	-	52 000

Резерв под обесценение финансовых вложений Обществом не создавался.

3.3. Отложенные налоговые активы

Информация об отложенных налоговых активах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Оценочные обязательства и резервы	5	5	-
Обязательства по целевым кредитам	59 025	-	-
Убытки прошлых лет	158 979	136 576	63 116
Арендные обязательства	40	88	-
ИТОГО	218 049	136 669	63 116

3.4. Запасы

Информация о структуре и стоимости запасов приведена в таблице:

тыс. руб.

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Незавершенное производство, в том числе:	5 975 771	3 303 188	2 805 586
<i>затраты на проектирование и строительство</i>	4 887 979	3 070 167	2 789 455
<i>НДС по затратам на проектирование и строительство</i>	450 494	22 486	14 140
<i>авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством</i>	637 298	210 535	1 991
ИТОГО	5 975 771	3 303 188	2 805 586

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

3.5. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

тыс. руб.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по приобретенным МПЗ	3	3	1 636
НДС по приобретенным услугам	619	603	1 918
НДС по приобретенным объектам основных средств	799	799	-
ИТОГО	1 420	1 405	3 554

3.6. Дебиторская задолженность

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в таблице:

тыс. руб.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по аренде), краткосрочная	40	20	2 011
Расчеты с покупателями и заказчиками (по поставке оборудования и ТМЦ), краткосрочная	416	416	-
Расчеты с прочими дебиторами (проценты по займам выданным, проценты по векселям, госпошлина), краткосрочная	191 672	6 234	3 262
Расчеты по налогам и сборам, краткосрочная	-	200	243
ИТОГО	192 129	6 870	5 516

Резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

3.7. Краткосрочные финансовые вложения

В составе финансовых вложений учтены только те финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость. Информация о составе и суммах краткосрочных финансовых вложений приведена в таблице:

тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Векселя банковские	52 000	52 000	-
ИТОГО	52 000	52 000	-

Резерв под обесценение финансовых вложений Обществом не создавался.

3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Денежные средства на расчетных счетах	247 651	10	102
ИТОГО	247 651	10	102

3.9. Уставный капитал

тыс. руб.

Уставный капитал (строка 1310)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703255661	1 000	1 000	-
ООО «ЛИГА ДЕВЕЛОПМЕНТ», ИНН 7804576862	-	-	10
Коновалов Дмитрий Викторович	-	-	250
Биржин Андрей Александрович	-	-	740
ИТОГО	1 000	1 000	1 000

3.10. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Прибыль, подлежащая распределению	2 280	2 280	2 280
Убыток, подлежащий покрытию	(237 183)	(170 517)	(16)
ИТОГО	(234 903)	(168 237)	(2 264)

Чистые активы

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Чистые активы	(233 903)	(167 237)	3 264

3.11. Долгосрочные заемные средства

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

тыс. руб.

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	13 582 236	-	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	388 492	-	-
Долгосрочные займы	148 417	-	1 842 603
Проценты по долгосрочным займам	402 218	-	318 505
ИТОГО	14 521 364	-	1 848 756

Кредитные средства предоставлены Обществу ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК по Договору № 0091-22-2-6 от 04.08.2022г. для финансирования затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперских проектов «Витебский парк» и «Аэронавт» по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д.240-242, а также для целей рефинансирования долга по ранее полученным займам. Срок кредитного соглашения – 26.06.2031 года, процентная ставка – расчетная, средневзвешенная.

Обязательства Общества по банковскому кредиту обеспечены:

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

Информация о размере обеспечения обязательств раскрыта в разделе 4 Пояснений.

3.12. Отложенные налоговые обязательства

Информация об отложенных налоговых обязательствах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	35	82	-
Незавершенное производство	-	-	63 697
Проценты по обязательствам	1	6	-
Проценты по кредитам капитализируемые	161 931	96 859	-
ИТОГО	161 967	96 947	63 697

3.13. Краткосрочные заемные средства

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

тыс. руб.

Заемные средства (строка 1510)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	-	3 556 531	-
Проценты по краткосрочным займам	-	4 073	312 352
ИТОГО	-	3 560 604	312 352

3.14. Кредиторская задолженность

Информация о структуре и движении кредиторской задолженности приведена в таблице:

тыс. руб.

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (услуги агента, лицензиата, управленческие услуги)	192 615	13 728	702 771
Расчеты с покупателями и заказчиками (продажа объектов)	231 168	-	-
Расчеты с техническим заказчиком по строительству объектов ИДП	5 438	-	-
Расчеты по налогам и сборам	1 297	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	84	12	51
Расчеты с прочими кредиторами (работы по строительству)	14 183	1	-
ИТОГО	444 785	13 741	702 822

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.15. Управленческие расходы

Информация об управленческих расходах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Управленческие расходы (строка 2220)	2022	2021
Амортизация	(925)	(62)
Аренда зданий и сооружений	(234)	(241)
Бухгалтерские, аудиторские и прочие финансовые услуги	(1 469)	(3 367)
Заработная плата	(443)	(1 477)
Резерв на отпуск	(50)	(83)
Страховые взносы	(137)	(279)
Прочее	(68)	(1 346)
ИТОГО	(3 326)	(6 855)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат

тыс. руб.

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	-	(131)
Себестоимость проданных товаров	-	-
Расходы на оплату труда	(481)	(1 544)
Отчисления на социальные нужды	(149)	(295)
Амортизация	(1 159)	(62)
Прочие расходы	(1 537)	(4 823)
ИТОГО	(3 326)	(6 855)

3.16. Проценты к получению и уплате

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

тыс. руб.

Показатель	2022	2021
Проценты к получению (строка 2320)	192 688	2 609
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	6 798	-
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	184 202	-
Процентный доход по векселям	1 688	2 609
Проценты к уплате (строка 2330)	(265 404)	(200 879)
Процентные расходы	(27)	-
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(93 367)	-
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(172 010)	(200 879)

3.17. Прочие доходы и расходы

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

тыс. руб.

Показатель	2022	2021
Прочие доходы (строка 2340)	4	17 991
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	-	8 579
Доходы от услуг хранения	-	833
Доходы от демонтажа материалов	-	8 579
Прочие доходы	4	-
Прочие расходы (строка 2350)	(6 988)	(23 670)
Расходы на услуги банков	(5 485)	(5 228)
Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов	(68)	-

Штрафы, пени, неустойки	(257)	(206)
Затраты заказчика-застройщика	-	(9 114)
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	-	(8 579)
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь	(1 000)	-
Прочие расходы	(178)	(543)

3.18. Налог на прибыль

Информация о налоге на прибыль Общества приведена в таблице:

тыс. руб.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц, по ставке 20%		Вид
	изменение разниц	ОНА / ОНО	
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300)	(83 026)	-	
Основные средства	234	47	погашение ОНО
Убытки прошлых лет	112 017	22 403	признание ОНА
Проценты по целевым кредитам и займам	295 124	59 025	признание ОНА
Проценты по целевым кредитам и займам	(325 359)	(65 072)	признание ОНО
Арендные обязательства	(241)	(48)	погашение ОНА
Проценты по обязательствам	26	5	погашение ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	-	16 360	
Чистая прибыль (стр. 2400)	(66 666)	-	

4. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации

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

Виды выплат	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период, оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала)	630
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

Сведения об операциях со связанными сторонами

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».

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

Сведения об операциях со связанными сторонами приведены в таблице:

тыс. руб.

Контрагент. Вид расчетов	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия расчетов / сроки
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
Участники, доля участия, степень контроля					
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, доля участия - 100%	16 906 420	5 683 156	8 388 431	725 771	
полученные займы	7 914 142	4 904 173	-	550 635	безналичные / долгосрочная
предоставленные займы	8 388 431	-	8 388 431	-	безналичные / долгосрочная, краткосрочная
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	603 848	778 984	-	175 136	безналичные / краткосрочная
Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
ПИК СЗ ПАО	14 833	22 276	-	7 923	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	447	447	-	-	безналичные / краткосрочная
с поставщиками прочие	14 386	21 830	-	7 923	безналичные / краткосрочная
Контролируемые, зависимые организации					
Нет	-	-	-	-	-
Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	238 444	300 558	-	-	
по вознаграждению за услуги	8 745	6 043	-	-	безналичные / краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	229 700	294 515	-	-	безналичные / краткосрочная
ПИК-УК ООО	1 955 416	1 714 977	245 877	5 438	
по вознаграждению за услуги	31 315	36 754	-	5 438	безналичные / краткосрочная
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	1 924 100	1 678 223	245 877	-	безналичные / краткосрочная
Итого	19 115 113	7 720 968	8 634 308	739 133	

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

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

Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации основных средств отсутствуют. Общество намерено продолжать строительство жилых комплексов «Витебский парк» и «Аэронавт» по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д.240 - 242 на земельных участках, арендуемых у Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также находящихся в собственности Общества:

Земельный участок 78:13:0007319:35	40 840 кв. м.	г. Санкт-Петербург, участок ж/д «Лиговский проспект Северное полукольцо»
Земельный участок 78:13:0007319:3875	120 592 кв. м	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д.240 - 242
Земельный участок 78:13:0007319:3876	69 195 кв. м	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д.240 - 242
Земельный участок 78:13:0007319:3877	10 692 кв. м	г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д.240 - 242

Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства

Состав и размер обеспечений, выданных Обществом в форме залога и поручительства по обязательствам, представлены в таблице:

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Залог по собственным кредитным обязательствам	2 521 411	-	-
залог прав по договору банковского (залогового) счета	9 988	-	-
ипотека (залог) недвижимого имущества	5	-	-
ипотека (залог) земли	2 511 418	-	-
Залог по кредитным обязательствам связанных сторон	-	1 229 211	1 028 162
ипотека (залог) земли	-	1 229 211	1 028 162
ИТОГО	2 521 411	1 229 211	1 028 162

Обеспечение третьих лиц по обязательствам Общества:

тыс. руб.

Обязательство / Контрагент / Договор	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Поручительство ООО «ПИК-Корпорация» по договору №1П/0091-22-2-6 от 04.08.2022г. по обязательствам ООО «СЗ Лиговский Сити» перед ПАО «Промсвязьбанк» по кредитному договору № 0091-22-2-6 от 04.08.2022г.	13 970 728	-	-
Залог доли (100%) ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» в уставном капитале Общества Договор залога № ДЛ-1/0091-22-2-6 от 31.10.2022г.	1 000	-	-
ИТОГО	13 971 728	-	-

Привлеченные денежные средства по договорам долевого участия (ДДУ) Общество учитывает на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу».

тыс. руб.

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
076.Э «Движение по счету-эскроу»	4 166 018	-	-
ИТОГО	4 166 018	-	-

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.

Информация по сегментам

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

Контролируемые сделки

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

Операции в иностранной валюте

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

Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с Приказом № 22/12/19 от 19.12.2022 г.
Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

События после отчетной даты

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

Информация о прекращаемой деятельности

Общество в 2022 году не прекращало осуществляемые виды деятельности.

Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем. Финансовый результат 2022 года – убыток в размере 66 666 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 233 903 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, поскольку момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилых комплексов «Витебский парк» и «Аэронавт» по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 240 - 242. Общая продолжительность застройки комплексов – 7 лет и 4,5 года соответственно. Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2025 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований.

Получение убытка ожидается также в 2023 году. Начиная с 2025 года в связи со сдачей и вводом в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и довести сумму чистых активов до положительного значения.

Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

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

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-2024 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

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

Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь. При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

- **Рыночный риск**

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

- **Инфляционный риск**

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

Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»,

утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом
В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств. Деятельность Общества в 2022 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор
Тихонов Дмитрий Викторович

02.03.2023г.





Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 31 лист ____
Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»

____ Плутенко Т.Е.