



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Экстраград»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Экстраград» (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 «Экстраград» 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 Общество понесло чистый убыток в сумме 226 270 тыс. руб. за 2022 год и по состоянию на «31» декабря 2022 года обязательства Общества превышали общую сумму его активов на 264 836 тыс. руб. 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.

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;

«28» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Экстраград»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.08.2020 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1207700288510.

Местонахождение: 188640, Ленинградская область, р-н Всеволожский, г. Всеволожск, пр-т Всеволожский, д. 17, ком 219

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамотормая, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

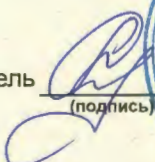
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКСТРАГРАД"		Форма по ОКУД	<table border="1"> <tr><td align="center" colspan="3">Коды</td></tr> <tr><td align="center" colspan="3">0710001</td></tr> <tr> <td align="center">31</td> <td align="center">12</td> <td align="center">2022</td> </tr> </table>			Коды			0710001			31	12	2022
Коды														
0710001														
31	12	2022												
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)												
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	45219546											
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН	7743345216											
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2											
Местонахождение (адрес) 188640, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, д. № 17, ком. 219		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16										
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ		по ОКЕИ	384											
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"														
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877											
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664											

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	81	231	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	370 000	370 000	-
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	158 961	50 754	1 860
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	1 252 482
	Итого по разделу I	1100	529 042	420 984	1 254 342
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	7 846 021	3 669 732	48 719
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	7 846 021	3 669 732	48 719
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37 319	37 334	37 226
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	36 684	11 141	4 513
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	18	35	103
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12302	36 603	11 066	4 370

	Расчеты с учредителями	12303	40	40	40
	Расчеты по налогам и сборам	12304	23	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 030	1 877	2 239 587
3.12	Прочие оборотные активы	1260	2	1 435	31
	в том числе:				
		12603	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 921 056	3 721 519	2 330 076
	БАЛАНС	1600	8 450 098	4 142 503	3 584 418

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	50	50	50
	в том числе:				
		13502	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(265 886)	(39 616)	3 197
3.13	Итого по разделу III	1300	(264 836)	(38 566)	4 247
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	8 099 308	3 998 065	2 288 409
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	7 647 339	3 168 820	-
	Долгосрочные займы	14102	18 205	640 874	2 275 114
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	293 115	38 750	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	140 649	149 621	13 295
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	92 850	41 002	2 659
	в том числе:				
		14206	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	90	231	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде (ФСБУ 25)	14504	90	231	-
	Итого по разделу IV	1400	8 192 248	4 039 298	2 291 068
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	156 379	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		131 088	-	-
	Проценты по краткосрочным займам		25 291	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	365 867	141 366	1 289 103
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	346 788	125 789	1 289 103
	Расчеты по налогам и сборам	15202	3 261	2 414	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	2 717	1 244	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	10 641	5 733	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15205	-	6	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	2 460	6 181	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	440	404	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	522 686	141 771	1 289 103
	БАЛАНС	1700	8 450 098	4 142 503	3 584 418

Руководитель



Смирнова Наталья Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2022
)	45219546		
	7743345216		
О	71.12.2		
Н			
О			
2			
	12300	16	
С			
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	83	-
	в том числе:	21101	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	83	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(33 564)	(24 892)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(33 481)	(24 892)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	27 853	16 353
4.5	Проценты к уплате	2330	(11 293)	(15 035)
4.5	Прочие доходы	2340	1	-
	Прочие расходы	2350	(265 710)	(29 789)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(282 630)	(53 363)
4.6	Налог на прибыль	2410	56 359	10 551
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	56 359	10 551
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(226 271)	(42 812)

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	(226 271)	(42 812)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Смирная Наталья
Сергеевна

(расшифровка подписи)



15 марта 2023 г.

10

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКСТРАГРАД"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика _____

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
45219546		
7743345216		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	1 000	-	50	-	3 197	4 247
<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	-	-	-	-	(42 813)	(42 813)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(42 813)	(42 813)
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	-	50	-	(39 616)	(38 566)
<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	-	-	-	-	(226 270)	(226 270)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(226 270)	(226 270)
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	-	50	-	(265 886)	(264 836)

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	(264 836)	(38 566)	4 247

Руководитель

(подпись)



Смирная Наталья Сергеевна

*(подпись)

15 марта 2023 г.

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
45219546		
7743345216		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	103	12 652
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	103	12 652
Платежи - всего	4120	(3 987 888)	(3 385 555)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(907 061)	(2 656 337)
в связи с оплатой труда работников	4122	(22 280)	(10 241)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(31 431)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
финансирование расходов технического заказчика	4125	-	(602 370)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	-	(78 240)
вознаграждение заказчика	4127	(48 859)	-
финансирование строительства ИДП	4128	(2 901 060)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей		(7 970)	-
прочие платежи	4129	(100 658)	(6 936)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 987 785)	(3 372 903)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(370 000)
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	-	(370 000)

15

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(370 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 616 063	6 546 102
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 616 063	6 546 102
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	(629 125)	(5 040 909)
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	(629 125)	(5 011 522)
прочие платежи	4329	-	(29 387)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 986 938	1 505 193
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(847)	(2 237 710)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 877	2 239 587
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 030	1 877
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Смирная Наталья Сергеевна

(подпись и печать)

15 марта 2023 г.

17

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

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

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Специализированный застройщик «Экстраград» (далее по тексту «Общество»)

1.2 Сокращенное наименование:

ООО "Специализированный застройщик "Экстраград" далее по тексту «Общество».

1.3 Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 188640, Ленинградская область, Р-Н ВСЕВОЛОЖСКИЙ, Г. ВСЕВОЛОЖСК, ПР-КТ ВСЕВОЛОЖСКИЙ, Д. 17, КОМ 219

Адрес для переписки: 188640, Ленинградская область, Р-Н ВСЕВОЛОЖСКИЙ, Г. ВСЕВОЛОЖСК, ПР-КТ ВСЕВОЛОЖСКИЙ, Д. 17, КОМ 219

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ: 25.08.2020

ОГРН 1207700288510

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

1.6 Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7743345216 КПП 470301001

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 строительным адресам:

- Кудровский парк, г. Санкт-Петербург • Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово;

- Янинский лес, г. Санкт-Петербург • Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево".

Коммерческое обозначение объектов строительства:

Жилой комплекс «Кудровский парк», расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург • Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово;

жилой комплекс «Янинский лес», расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург • Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево".

Финансирование проекта осуществляется за счет кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилых комплексов «Кудровский парк» и «Янинский лес», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 1.1	30.04.2021	-
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 1.2	30.04.2021	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 10	14.07.2021	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 11	14.07.2021	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 12	14.07.2021	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 13	14.07.2021	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 14, паркинг на 300 м/м	14.07.2021	-
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 2.1	16.09.2021	-
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 2.2	16.09.2021	-
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 3.1	26.06.2018	-
Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово, корп. 3.2	26.06.2018	-
Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево", корп. 15	16.06.2022	-
Всего:	12	-

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: 3 чел.

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

Смирная Наталья Сергеевна - Генеральный директор.

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 СЗ" от 01.10.2020. № Д1006473/20.

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 «Аудит. Оценка. Консалтинг»

ИНН 7714176877 КПП 772201001 ОГРН 1027739541664.

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

Тел./Факс: +7 (495) 691-47-34.

1.15 Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей.

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
12.08.2020 по 13.10.2020	Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	10 000	100
14.10.2020 г. по настоящее время	Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	1 000 000	100

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 7 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как

доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

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

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

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, 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 его 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:
(в тыс.руб.)

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2021г.	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2022г.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 "Основные средства"	0	231	Показатель увеличен на 231 тыс. руб. в результате признания ППА
стр. 1180 "Отложенные налоговые активы"	50 705	50 754 (50 705+49)	Показатель увеличен на 60 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
Стр. 1100 Итого по разделу I	420 704	420 984 (420 704+280)	
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	40 953	41 002 (40 953+49)	Показатель увеличен на 49 тыс. руб. в связи с признанием ППА
стр. 1450 "Прочие обязательства"	0	231 (0+231)	Показатель увеличен на 231 тыс. руб. в связи с признанием обязательств по аренде
Стр. 1400 Итого по разделу IV	4 039 018	4 039 298 (4 039 018+280)	
стр. 1600, 1700 "Баланс"	4 142 223	1 142 503 (4 142 223+280)	Переход на ФСБУ 25/2018, 6/2020

В течение 2022 года изменения в Учетную политику не вносились.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

- имеет материально-вещественную форму;

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

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 отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению

в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

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

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;

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. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства
УК – уставный капитал
ПО – программное обеспечение
ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ППА, в том числе			
первоначальная стоимость	81	231	-
накопленная амортизация	81	231	-
ИТОГО:	81	231	-

Информация о ППА (ФСБУ 25/2018)

Договор аренды офиса: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Всеволожск г, Всеволожский пр-кт, дом 17, комната 219. Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью "Большевик" договор № 189/2020 от 01.09.2020г. 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
ИП Александров Александр Михайлович	№ПИК/2 391 от 11.01.2021 - по аренде за землю по ИДП	на неопределенный срок	Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово	47:07:00000 00:92619	2 705 м2	2 433
ИП Алпатов Владимир Викторович	№ 6/н от 19.03.2021 - по аренде за землю по ИДП	36 месяцев	Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово;	47:07:10060 01:2927	1 200 +/- 12 м2	5 742
МО Всеволожский муниципальный район ЛО Администрация	№ 6/н от 12.01.2021 - по аренде за землю по ИДП	С 15.03.2020 по 14.02.2023	Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово; Договор	47:07:10440 01:5415	12 080 м2	33 370

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Долгосрочные финансовые вложения стр. 1170	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Предоставленные займы	370 000	370 000	-
ИТОГО:	370 000	370 000	-

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	88	81	
Резервы сомнительных долгов	51 019		
Прочие расходы	58 623	7 750	
Убытки прошлых лет	49 213	42 874	1 860
Арендные обязательства	18	49	
ИТОГО:	158 961	50 754	1 860

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

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Земельные участки, Многоэтажный жилой дом	-	-	1 252 482
ИТОГО:	-	-	1 252 482

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:	7 846 021	3 669 732	48 719
-Затраты на проектирование и строительство	5 657 059	2 178 112	13 295
-НДС по затратам на проектирование и строительство	465 671	106 002	35 424
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	1 723 291	1 385 618	-
ИТОГО:	7 846 021	3 669 732	48 719

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
По приобретенным МПЗ	42	42	-
По приобретенным услугам	97	113	46
При строительстве основных средств	37 179	37 179	37 179
ИТОГО:	37 319	37 334	37 226

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 (с поставщиками по аренде ППА, с поставщиками прочими)	18	35	104
Резерв по сомнительным долгам	(-)	(-)	(-)
Покупатели и заказчики, краткосрочная (с Застройщиком по вознаграждению за услуги Заказчика/Девелопера)	100	-	-
Резерв по сомнительным долгам	(100)	(-)	(-)
Налоги и сборы, (имущество, земля)	23	-	-
Прочие дебиторы, краткосрочная (по госпошлине, по претензиям, прочие, предоставленным займам)	291 598	11 066	4 370
Резерв по сомнительным долгам	(254 995)	(-)	(-)
Расчеты с учредителями	40	40	40
ИТОГО:	36 684	11 141	4 513

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	-	-	-
Признание	255 095	-	-
Погашение	-	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец	255 095	-	-

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

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
Р/счет	1 030	1 877	2 239 587
ИТОГО:	1 030	1 877	2 239 587

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
Право использования программы для ЭВМ	2	1 435	31
ИТОГО:	2	1 435	31

Капитал

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

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
Добавочный капитал	50	50	50
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(265 886)	(39 616)	3 197
Нераспределенная прибыль прошлых лет	(39 616)	3 197	-
Нераспределенная прибыль отчетного периода	(226 270)	(42 813)	3 197
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	(264 836)	(38 566)	4 247

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	1 000	1 000	1 000
ИТОГО:	1 000	1 000	1 000

На 31.12.2022 уставный капитал оплачен полностью и доли внесены участниками полностью, права собственности на внесенные доли и акции зарегистрированы на Общество.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Обществу с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	50	50	50
ИТОГО:	50	50	50

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Долгосрочные банковские кредиты	7 647 339	3 168 820	-
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	293 115	38 750	-
Долгосрочные займы	18 205	640 874	2 275 114
Проценты по долгосрочным займам	140 649	149 621	13 295
ИТОГО:	8 099 308	3 998 065	2 288 409

Кредитные средства по Договору №38В0344/1 от 22.10.2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО СБЕРБАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Янинский лес», расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург • Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево".

Кредитные средства Договору № 38В0162 от 31.08.2021 об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО СБЕРБАНК предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Кудровский парк», расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург • Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово.

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

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Основные средства	16	46	-
Прочие расходы	92 834	40 953	-
Проценты по обязательствам	-	3	2 659
ИТОГО:	92 850	41 002	2 659

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по аренде (счет 76.07)	90	231	-

ИТОГО:		90	231	-
---------------	--	-----------	------------	----------

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Краткосрочные займы	131 088	-	-
Проценты по краткосрочным займам	25 291	-	-
ИТОГО:	156 379	-	-

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги, с поставщиками прочие, с поставщиками по операционной аренде)	346 788	125 789	1 289 103
Налоги и сборы	3 261	2 414	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2 717	1 244	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	10 641	5 733	-
Расчеты с подотчетными лицами	-	6	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по финансированию расходов по инвестиционным договорам, с комиссионером (агентом, поверенным))	2 460	6 181	-
ИТОГО:	365 867	141 366	1 289 103

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	440	404	-
ИТОГО:	440	404	-

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

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

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Реализация прочих работ и услуг	83	100	-	-
ИТОГО:	83	100	-	-

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

Расходы отсутствуют.

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

Расходы отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	(208)	(210)
Аудиторские услуги	(100)	(30)
Бонусы	(12 300)	(6 590)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 079)	(550)
Взносы в СРО	(772)	(1 462)
Заработная плата	(11 237)	(8 286)
Информационные услуги	-	(3 600)
Налог на имущество	(75)	-
Нотариальные услуги	(42)	-
ОВД – Обучение, повышение квалификации	(98)	-
Обязательное страхование - ответственности	(73)	-
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	(1 714)	(701)
Страхование от несчастных случаев	(47)	(30)
Страховые взносы	(4 173)	(2 874)
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	(1 611)	(526)
Прочие	(35)	(33)
ИТОГО:	(33 564)	(24 892)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Материальные затраты	-	-
Себестоимость проданных товаров	-	-
Расходы на оплату труда	24 978	15 105
Отчисления на социальные нужды	4 457	2 971
Амортизация	173	-

Элементы затрат	2022 год	2021 год
Прочие расходы	3 956	6 816
Итого затраты по обычным видам деятельности	33 564	24 892

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	27 853	16 353
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	103	439
Проценты по депозитному договору	-	7 931
Проценты по договору займа	27 750	7 983
Проценты к уплате	(11 293)	(15 035)
Проценты по займам и кредитам	(11 280)	(15 035)
Процентные расходы	(13)	-
Прочие доходы, из них:	1	-
Списание суммы задолженности	1	-
Прочие расходы, из них:	(265 710)	(29 789)
Благотворительная, спонсорская помощь	(260)	-
Резерв по сомнительным долгам	(255 095)	-
Расходы на услуги банков	(10 105)	(29 615)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(192)	-
Прочие расходы	(58)	(174)
ИТОГО:	(249 149)	(28 471)

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, тыс.руб.	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНР/ПНД
Убыток текущего периода	-282 629	-56 526	ОНА
Основные средства	31 697	6 339	ОНО
Оценочные обязательства и резервы	150	30	ОНА
Резервы сомнительных долгов	35	7	ОНА
Прочие расходы	250 056	50 011	ОНА/ОНО/ПНР
Арендные обязательства	833	167	ОНА
Проценты по обязательствам	-154	-31	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	-	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	281 797	56 359	-

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

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

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществлял неденежные операции.

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

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

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Смирная Наталья

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	29 484 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не выплачивались и не начислялись

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

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

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

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

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

№ п/п	Наименование связанной стороны	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	1 358 093,37	1 038 252,98	405 732,57	498 404,64	
	полученные займы	631 090,62	155 828,24		315 232,67	безналичные/ долгосрочная
	предоставленные займы	27 749,98		405 732,57		безналичные/ долгосрочная
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	699 252,77	882 424,74		183 171,97	безналичные/ краткосрочная

№ 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	
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	204 810,74	200 177,62		4 146,27	
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	146 720,94	146 720,94			безналичные/ краткосрочная
	с поставщиками прочие	58 089,81	53 456,68		4 146,27	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации - отсутствуют					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	202 358,96	181 431,94			
	с поставщиками и подрядчиками по ИДП	135 329,28	115 835,10			безналичные/ краткосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами (с поставщиком)	3 714,68				безналичные/ краткосрочная
5.2	ПИК-УК ООО	5 268 803,99	5 005 041,81	544 454,02	161 344,27	
	по вознаграждению за услуги	69 990,05	132 072,47		159 025,44	безналичные/ краткосрочная
	по финансированию расходов по инвестиционным договорам	5 198 813,94	4 872 897,97	544 454,02	2 318,83	безналичные/ долгосрочная
	с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с покупателями)		71,38			безналичные/ краткосрочная

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2022 г.	2021 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

5.6. Планы будущей деятельности

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

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

Общество приступило к строительству жилых комплексов:

Жилой комплекс «Кудровский парк», расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург Ленинградская обл., Всевожский мун. р-н, Кудрово;

жилой комплекс «Янинский лес», расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево"

на собственных и арендуемых земельных участках:

- Земельный участок ,кадастровый номер 77:05:0005006:4947
- Земельный участок ,кадастровый номер 77:05:0005006:4948
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:0000000:95747
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:16413
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:16415
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:18127
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20322
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20323
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20324
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20325
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20326
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20327
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20328
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20329
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20330
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20339
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20340
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20652
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20660
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20661
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20662
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20663
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20664
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2083
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2087
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2099
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2101
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2102
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2107
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2109
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2110
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2111
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2112
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2114
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2115
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2116
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2117
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2118
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:2119
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1044001:6575
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20670
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20671
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20672
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20673
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20674
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20675
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20676
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20677
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20678

- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20679
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20680
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20681
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20682
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20683
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1039001:20684
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:0000000:92619
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1006001:2927
- Земельный участок ,кадастровый номер 47:07:1044001:5415

Дата начала строительства: 30.04.2021г.

Дата окончания строительства: 20.04.2031г.г

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

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2022 г	На 31.12.2021 г	На 31.12.2020 г
залогов долей и акций по собственным кредитным обязательствам	2 840 697	2 840 697	-

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э " Движение по счету-эскроу" по состоянию на 31.12.2022 г составляет 9 862 287 985,08 руб. по состоянию на 31.12.2021 г составляет 1 977 026 604,24 руб.

5.8. Судебные разбирательства Общества.

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

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район (в районе дер. Кудрово; массив Янино-Аэродром и др.)

5.10. Контролируемые сделки

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

5.11. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 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.

5.14. События после отчетной даты

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

5.15. Допущение непрерывности деятельности

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

В отчетном году Общество понесло убыток в размере 226 270 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 264 836 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновения выручки связан с окончанием строительства. Вместе с тем, краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Кудровский парк», расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург • Ленинградская обл., Всеволожский мун. р-н, Кудрово. Продолжительность застройки комплекса – 3 (три) года;

жилого комплекса «Янинский лес», расположенного по строительному адресу: г. Санкт-Петербург • Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массивы "Янино-Аэродром" и "Ковалево".

Продолжительность застройки комплекса – 10 (десять) лет.

Окончание строительства Обществом первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 2024 год. Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Получение убытка ожидается также в 2023 году. В 2024 году в связи со сдачей и вводом в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получить значительную прибыль.

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

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

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

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

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

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

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

5.17. Исправление ошибок

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

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

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

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Экстраград»



Смирная Н.С.

15 марта 2023 г.

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 50 лист 06
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.