

# **ЛЯ АУДИТ**

Общество с ограниченной ответственностью

Действительный член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОГРН 11606074986  
115533, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 5, этаж 5, офис 511, тел. +7 (495) 742-53-21

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Участникам общества с ограниченной ответственностью**

**«КРАСНЫЙ ОКТЯБРЬ - РАССКАЗОВКА»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «КРАСНЫЙ ОКТЯБРЬ - РАССКАЗОВКА» (ОГРН 1127746554759), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «КРАСНЫЙ ОКТЯБРЬ - РАССКАЗОВКА» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской 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 отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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 отчетности аудируемого лица.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении 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 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, а 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

И.В. Мансурова  
Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 11606074986)

С.Е. Козлова  
Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 11606074986)

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ АУДИТ»

ОГРН 1067746791837

место нахождения: 115533, Москва, ул.Нагатинская, д.5, этаж 5, оф. 511

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11606074986 от 16.12.2016г.

"22" апреля 2022 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Красный Октябрь-Рассказовка"</b>	по ОКПО <b>11259221</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>7718894438</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2 <b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>643,108814, Москва г., Калужское шоссе 24-й (п Сосенское) км, 1, 1, 6, помещ. XIII комната 25 офис 619/1, дом, строение, этаж</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>Общество с ограниченной ответственностью " ЛЛ АУДИТ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН <b>7724583222</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП <b>1067746791837</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	644	838	1 033
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 275 654	1 323 836	991 342
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	1 257 975	1 323 836	991 342
	Арендованное имущество	11502	17 679	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 178	35	53
	Финансовые вложения	1170	293 637	285 337	282 767
	в том числе:				
	Предоставленные займы		293 637	285 337	282 767
	Отложенные налоговые активы	1180	19 290	35 519	9 992
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 390	7 662	21 084
	Итого по разделу I	1100	1 597 792	1 653 227	1 306 271
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	9 829 698	7 526 964	4 847 303
	в том числе:				
	Материалы	12101	2 014	20 447	2 298
	Товары	12102	200 713	102 860	105 489
	Основное производство	12103	9 626 971	7 403 657	4 739 516
	Незавершенное строительство, в том числе объект долевого строительства		9 626 971	7 403 657	4 739 516
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	890 585	23 172	18 838

Дебиторская задолженность	1230	3 475 468	2 905 988	4 494 913
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 295 554	1 313 991	821 176
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	177 373	50 529	21 811
Расчеты по налогам и сборам	12303	45 501	80 941	134 448
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	745	991	242
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	201 375	220 454	119 619
Задолженность участников долевого строительства	12306	754 920	1 239 082	3 397 617
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	162 000	-	42 000
в том числе:				
Депозитные счета	12401	162 000	-	42 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 146 429	1 598 384	2 913
в том числе:				
Аккредитивы	12501	1 138 769	1 539 000	-
Прочие оборотные активы	1260	975	106	-
Итого по разделу II	1200	15 505 155	12 054 614	9 405 967
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>17 102 948</b>	<b>13 707 841</b>	<b>10 712 238</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	805 010	805 010	805 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	940 577	930 264	1 474 235
	Итого по разделу III	1300	1 745 587	1 735 274	2 279 245
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	6 382 860	3 148 136	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	6 037 078	3 148 136	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	345 782	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 581	784	122
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	878 333	878 333	-
	в том числе:				
	Кредиторская задолженность		878 333	878 333	-
	Итого по разделу IV	1400	7 263 774	4 027 253	122
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	8 067 611	7 922 369	8 411 822
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	414 713	411 057	1 520 980
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	8 804	537	450
	Расчеты по налогам и сборам	15203	11 546	9 157	12 895
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 345	1 687	1 773
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	10 727	10 970	478 672
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15208	7 619 476	7 488 961	6 397 051
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	25 976	22 945	21 049
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	8 093 587	7 945 314	8 432 871
	<b>БАЛАНС</b>	1700	17 102 948	13 707 841	10 712 238

Руководитель

(подпись)

Афанасьев Алексей  
Андреевич

(расшифровка подписи)



25 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Красный Октябрь-Рассказовка"</b>	ИНН	<b>11259221</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7718894438</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	1 193 922	366 951
	Себестоимость продаж	2120	(541 251)	(218 161)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	652 671	148 790
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(447 116)	(257 528)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	205 555	(108 738)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14 972	18 311
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	10 917	6 145
	Прочие расходы	2350	(185 942)	(184 549)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	45 502	(268 831)
	Налог на прибыль	2410	(34 995)	24 865
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(16 970)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(18 025)	24 865
	Прочее	2460	(193)	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 314	(243 968)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	10 314	(243 968)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Афанасьев Алексей  
Андреевич

(расшифровка подписи)



25 марта 2022 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	12 2021
11259221	
7718894438	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Красный Октябрь-Рассказовка"

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

**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 2019 г.	3100	805 010	-	-	-	1 474 235	2 279 245
<u>За 2020 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	-	-	-	-	(543 971)	(543 971)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(243 968)	(243 968)
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(300 003)	(300 003)

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 2020 г.	3200	805 010	-	-	-	930 264	1 735 274
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	10 314	10 314
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	10 314	10 314
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	805 010	-	-	-	940 577	1 745 587

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	2 279 245	(243 968)	(300 004)	1 735 273
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	2 279 245	(243 968)	(300 004)	1 735 273
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 474 235	(243 968)	(300 004)	930 263
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1 474 235	(243 968)	(300 004)	930 263
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1 745 587	1 735 274	2 279 245

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Афанасьев Алексей Андреевич**  
 (расшифровка подписи)



25 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Красный Октябрь-Рассказовка"  
 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	2021
11259221		
7718894438		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 204 147	3 241 976
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	613 470	326 585
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ	4114	3 485 255	2 843 292
прочие поступления	4119	105 422	72 099
Платежи - всего	4120	(7 374 743)	(4 424 239)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 885 322)	(4 085 287)
в связи с оплатой труда работников	4122	(176 680)	(142 459)
процентов по долговым обязательствам	4123	(14 319)	(12 978)
налога на прибыль организаций	4124	(7 112)	-
платежи в бюджет без учета налога на прибыль	4125	(33 470)	(44 708)
прочие платежи	4129	(1 257 840)	(138 807)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 170 596)	(1 182 263)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	317 600	50 110
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	317 600	50 110
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(487 900)	(10 680)
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	(487 900)	(10 680)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(170 300)	39 430

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 846 312	3 318 527
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 846 312	3 318 527
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	(1 957 371)	(580 224)
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	-	(300 003)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 957 371)	(280 221)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 888 941	2 738 303
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(451 955)	1 595 470
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 598 384	2 914
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 146 429	1 598 384
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Афанасьев Алексей  
Андреевич

(расшифровка подписи)



25 марта 2022 г.

## ПОЯСНЕНИЯ

к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

ООО «Красный Октябрь-Рассказовка»

### 1. Сведения об организации

<b>Полное наименование организации</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Красный Октябрь - Рассказовка"
<b>Наименование организации (сокращенное)</b>	ООО "Красный Октябрь - Рассказовка"
<b>ИНН/КПП</b>	7718894438/775101001
<b>Юридический и почтовый адрес</b>	108814, Москва г, внутренняя территория г. поселение Сосенское, Калужское шоссе 24-й км (п Сосенское), д. 1, стр. 1, этаж 6, помещение XIII комната 25 офис 619/1
<b>Основной вид деятельности по ОКВЭД</b>	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
<b>Среднесписочная численность (человек)</b>	2020 год- 63 человек; 2019 год- 72 человека
<b>Размер уставного капитала</b>	805 010 тыс. руб.
<b>Участники Общества</b>	ООО «ИСТОЧНИК» - номинальная доля 100 %

1.1. Единичный исполнительный орган:

Генеральный директор Афанасьев Алексей Андреевич.

1.2 Общие принципы формирования отчетности.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2021 г. состоит из следующих форм:

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021 г.; Отчет о финансовых результатах за 2021 г.; Отчет об изменениях капитала за 2021г., Отчет о движении денежных средств за 2021г., пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г.

Форма предоставления числовых показателей – тыс. руб.

Содержание и формы бухгалтерской отчетности являются неизменным от одного отчетного периода к другому.

Бухгалтерский баланс включает числовые показатели в нетто - оценке, за вычетом регулирующих величин, которые раскрыты в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах; зачет между статьями активов и пассивов, доходов/расходов не допускается, за исключением разрешенных случаев.

Общество ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, действующими положениями по бухгалтерскому учету (федеральными стандартами бухгалтерского учета) и учетной политикой.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена по формам, утвержденным приказом Минфина РФ № 66н.

Общество не имеет филиалов, представительств и иных структурных подразделений организации (за исключением обособленных подразделений). Годовая бухгалтерская отчетность включает показатели деятельности всех обособленных подразделений.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представлены с подразделением на долгосрочные и краткосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Для целей составления бухгалтерской отчетности показатель является существенным и приводится обособленно, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации или величина показателя существенна. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

### 1.3 Информация об учетной политике

Принятая в организации учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики).

Факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

В отчетном периоде в учетную политику внесены изменения в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы».



ФСБУ 5/2019 применяется, начиная с бухгалтерской отчетности за 2021г. перспективно, только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения Стандарта без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета и отчетности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой:

### 1.3.1 Доходы и расходы, финансовый результат

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о доходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации».

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- вознаграждение Заказчика-Застройщика,
- экономия Застройщика,
- доходы от продажи жилых и нежилых помещений,
- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества,
- доходы от поставки тепловой энергии .

Остальные доходы являются прочими доходами.

Доходы Застройщика отражаются на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства участнику.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации».

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, понесенные в связи с получением доходов от обычных видов деятельности предоставлением за плату во временное пользование активов по договорам аренды, а так же расходы, связанные с оказанием услуг по предоставлению тепловой энергии.

При формировании расходов по обычным видам деятельности установлена группировка по следующим элементам затрат:

- материальные затраты (материалы, топливо, электроэнергия, вода и пр.);
- затраты на оплату труда;
- страховые взносы;
- амортизация;
- налоги и сборы;
- аренда офиса;
- информационно-консультационные услуги;
- прочие расходы;
- общехозяйственные расходы.

Расходы на строительство объектов недвижимости, по отношению к которым Общество выполняет функции Заказчика-Застройщика, накапливаются на счете 08.03 «Незавершенное строительство, в том числе объект долевого строительства в оценке фактических затрат. Учет организован по объектам строительства.

Расходы по поставке тепловой энергии собираются на счете 20 «Основное производство», ежемесячно признаются в составе прямых

расходов в полном объеме.

Общехозяйственные расходы, собираемые на счете бухгалтерского учета 26, ежемесячно признаются в составе управленческих расходов в полном объеме.

Формирование конечного финансового результата - бухгалтерской прибыли (убытка) за отчетный год, включая определение прибыли (убытка) от обычных видов деятельности и финансового результата по прочим доходам и расходам, - производится на основании бухгалтерского учета всех фактов хозяйственной жизни и оценки статей бухгалтерского баланса по правилам, принятым федеральными стандартами бухгалтерского учета и учетной политики.

Чистая прибыль отчетного года представляет собой конечный финансовый результат, выявленный за отчетный период, за минусом причитающихся за счет прибыли установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации налогов и иных аналогичных обязательных платежей.

### 1.3.2 Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений. Краткосрочные банковские депозиты относятся к финансовым вложениям.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится по состоянию на 31 декабря.

В случае выявления признаков обесценения финансовых вложений, таких как:

- появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности Общества, либо у ее должника по договору займа признаков банкротства либо объявление его банкротом;
  - отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем
- Общество проводит проверку (тест).

В случае, если результаты проверки подтверждают устойчивое снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

При составлении бухгалтерской отчетности финансовые вложения учитываются в составе краткосрочных, если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. К краткосрочным финансовым вложениям относятся также долгосрочные выданные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения являются долгосрочными.

Общество не осуществляет расчет оценки займов по дисконтированной стоимости.

### 1.3.3 Основные средства

Амортизация основных средств и нематериальных активов в бухгалтерском и налоговом учете начисляется линейным методом.

Переоценка ОС не производится.

Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимость которых не превышает 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Срок полезного использования объектов устанавливается Приказом руководителя в соответствии с классификатором основных средств. Основные средства на балансе относятся к амортизационным группам с 1 по 10. К основным группам применяется начальный срок амортизации плюс один месяц.

На балансе организации числятся земельные участки, стоимость которых не погашается.

#### 1.3.4 Материально-производственные запасы

Запасы оцениваются по фактической себестоимости.

Фактическую себестоимость формируют исходя из прямых затрат, непосредственно связанных с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг), и косвенных затрат.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовленные и приобретенные материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются. Списание материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

Оценка незавершенного производства на отчетную дату производится по фактическим затратам.

Квартиры, право собственности на которые, Общество оформляется на себя, принимаются к учету как товары и учитываются на счете 41.

Товары принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Товары при продаже списываются по фактической себестоимости единицы.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшились те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва. Резерв создается в случае превышения чистой стоимости продажи на фактической себестоимостью запасов.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности по строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

#### 1.3.5 Отражение операций по долевого строительству

В бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Строительство объектов осуществляется в пределах одного операционного цикла и затраты, понесенные застройщиком, возмещаются в течение одного операционного цикла с одновременным погашением задолженности застройщика перед участниками долевого

строительства. Активы и обязательства, возникающие в ходе выполнения договоров участия в долевом строительстве, для целей составления бухгалтерской отчетности признаются краткосрочными, поскольку срок обращения по ним не превышает продолжительности одного операционного цикла, и отражаются в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов и краткосрочных обязательств.

Расходы на строительство объектов недвижимости накапливаются в бухгалтерском учете в размере фактических затрат в разрезе строящихся объектов недвижимости до момента ввода объекта в эксплуатацию.

На дату ввода в эксплуатацию объекта строительства формируется себестоимость по объекту недвижимости в целом исходя из фактических затрат на строительство. Себестоимость объекта, подлежащего передаче участнику долевого строительства по договору, определяется пропорционально общей площади передаваемого объекта долевого строительства к общей площади построенного объекта недвижимости.

На дату подписания акта приема-передачи объекта строительства участнику, в бухгалтерском учете отражается списание себестоимости передаваемого объекта долевого строительства в уменьшение обязательств Общества по договору долевого участия. Превышение цены договора долевого участия над фактической себестоимостью объекта долевого строительства признается доходом Застройщика.

#### 1.3.6 Порядок создания резерва сомнительных долгов.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. При этом учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечений по долгу (залога, задатка, поручительства, банковской гарантии и т.п.)

С целью создания резерва по сомнительным долгам каждый долг индивидуально оценивается на предмет наличия обстоятельств, позволяющих установить возможность погашения задолженности. Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

#### 1.3.7 Порядок определения величины оценочных обязательств (п. 17 ПБУ 8/2010)

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков за фактически отработанным временем определяется ежегодно, на последний день года, исходя из количества дней неиспользованного отпуска по всем сотрудникам на указанную дату (данные предоставляются кадровой службой). Резерв при этом рассчитывается как сумма оплаты отпусков работников за фактически отработанное время на дату расчета и сумма страховых взносов на ОПС, ОСС на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, ОМС, а также взносов по травматизму. Сумма расходов на оплату предстоящих отпусков рассчитывается исходя из средней заработной платы, рассчитанной по каждому сотруднику. Резерв по оплате отпусков отражается на счете 96. За счет этого резерва осуществляются выплаты сотрудникам отпусковых за фактически отработанное время, компенсации за неиспользованные ими дни отпуска, а также уплата исчисленных с данных сумм страховых взносов.

При наличии судебных разбирательств, обязательство образуются на сумму предполагаемых денежных выплат по оценке специалиста, представляющего интересы Общества в суде.

#### 1.3.8 Порядок составления отчета о движении денежных средств

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о денежных средствах и денежных эквивалентах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011).

Краткосрочные банковские депозиты относятся к финансовым вложениям.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

#### 1.3.9 Засмные средства

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расходах по полученным кредитам и займам производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

Начисление процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), производится равномерно (ежемесячно) независимо от условий предоставления займа (кредита). Проценты и дополнительные расходы, начисленные за пользование целевыми кредитами и займами, предоставленными на строительство объектов недвижимости, признаются в себестоимости строительства таких объектов. Проценты по прочим договорам займа признаются в прочих расходах.

#### 1.3.10 Кредиторская задолженность

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о кредиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

#### 1.3.11 Расчеты по налогу на прибыль

Величины текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто.

## 2. Основные показатели деятельности Общества.

### 2.1. Доходы и расходы от обычных видов деятельности.

(тыс. руб.)

Показатель	Выручка (без НДС) за 2021 год	Себестоимость (без НДС) за 2021 год	Выручка (без НДС) за 2020 год	Себестоимость (без НДС) за 2020г.
Вознаграждение Заказчика-Застройщика	-	-	4 523	25 135
Экономия Заказчика-Застройщика по жилым помещениям	434 703	-	3 566	-
Доходы (расходы) по договорам купли-продажи объектов недвижимости	626 475	434 418	264 295	140 711
Доходы от поставки тепловой энергии	74 117	59 002	69 848	44 302
доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества	13 138	8 510	6 617	8 013
Прочее	45 489	39 321	18 102	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 193 922</b>	<b>541 251</b>	<b>366 951</b>	<b>218 161</b>

*Справочно:*

Информация о стоимости переданных объектов строительства (квартиры) (тыс. рублей)

Наименование показателя	2021г.	2020г.
Стоимость объектов долевого участия согласно договорам, переданная участникам по актам приема-передачи	2 863 799	54 212
Себестоимость объектов долевого участия, переданная участникам по актам приема-передачи	2 429 096	46 122

В соответствии с принятой учетной политикой Общества обороты по возмещению затрат на строительство объекта недвижимости участником долевого строительства не отражаются в Отчете о финансовых результатах. На дату подписания акта приема-передачи объекта строительства участнику, в бухгалтерском учете отражается списание себестоимости передаваемого объекта долевого строительства в уменьшение обязательств Общества по договору долевого участия. Превышение цены договора долевого участия над фактической себестоимостью объекта долевого строительства признается доходом Застройщика и отражается в составе доходов от обычных видов деятельности в Отчете о финансовых результатах.

## 2.2. Расходы от обычных видов деятельности

Расходы от обычных видов деятельности состоят из расходов, формирующих себестоимость и управленческих расходов. Структура затрат по элементам

Наименование показателя	За 2021 г.	За 2020 г.
Материальные затраты	159 204	3 468
Расходы на оплату труда	147 245	122 486
Отчисления на социальные нужды	29 946	23 041
Амортизация	52 885	38 512
Прочие затраты (коммунальные расходы, услуги связи, консультационные и юридические услуги),	164 887	147 471
В том числе:		
Аренда	11 270	8 667
Коммунальные расходы	106 833	11 273
Поиск покупателей	35 612	8 150
Использование товарного знака	6 735	6 735
Консультационные и юридические услуги	87	-
Прочие	4 350	112 646
Итого по элементам	553 949	334 978
Себестоимость проданных жилых и нежилых помещений	434 418	140 711
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>988 367</b>	<b>475 689</b>

Структура управленческих расходов

Статья затрат	2021	2020
Амортизация	43 889	30 570
Аренда офиса	11 270	8 667
Материальные расходы	83 932	3 009
Оплата труда	137 162	114 657
Отчисления в резерв	-	-
Списание НДС на расходы	19 777	29 839
Страховые взносы	27 377	20 224
Коммунальные услуги	-	11 273
Аренда товарных знаков	6 735	6 735
Услуги по привлечению покупателей	35 612	8 150
Прочие	81 362	24 404
<b>ИТОГО</b>	<b>447 116</b>	<b>257 528</b>

Управленческие расход ежемесячно в полном объеме списываются на счет «Продажи».

2.3 Прочие доходы и расходы

Вид дохода/расхода	Сумма дохода		Сумма расхода	
	2021	2020	2021	2020
Списание дебиторской задолженности	124	3 377	402	-
Проценты к получению	14 972	18 311	-	-
Пени ,штрафы ,неустойки	363	468	42 733	44 761
Госпошлина	-	-	199	573
Комиссия кредитных учреждений	-	-	435	1 365
Прочие расходы/доходы не принимаемые для целей налогообложения	-	-	88 728	112 074
Оценочные обязательства	30	285	-	(1 658)
Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	1 586	-	-	-

тыс. руб.



Реализация ОС, прочего имущества	558	689	518	788
Налоги и сборы	-	-	28 541	25 758
Резерв по сомнительным долгам	-	-	8 263	-
Неустойка по договорам долевого участия	8 256	-	-	-
Прочие	-	1 326	16 123	888
<b>ИТОГО</b>	<b>25 889</b>	<b>24 456</b>	<b>185 942</b>	<b>184 549</b>

Непокрытый убыток за 2020 год составила (243 968) тыс. руб.  
Чистая прибыль за 2021 год составила 10 314 тыс. руб.

#### 2.4. Состав основных средств и нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	за 2021 г.	2 049	(1 211)	-	-	(194)	-	-	-	-	2 049	(1 405)
	за 2020 г.	2 049	(1 016)	-	-	(195)	-	-	-	-	2 049	(1 211)
в том числе: прочие нематериальные активы	за 2021 г.	2 049	(1 211)	-	-	(194)	-	-	-	-	2 049	(1 405)
	за 2020 г.	2 049	(1 016)	-	-	(195)	-	-	-	-	2 049	(1 211)

2.5. Данные о наличии и движении основных средств приведены в таблице.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	пересценка		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	За 2021г.	1 448 645	(124 809)	49 700	(51 585)	5 554	(51 851)	-	-	1 446 760	(171 106)
	За 2020г.	1 078 018	(86 676)	371 234	(606)	194	(38 328)	-	-	1 448 645	(124 809)
в том числе:	За 2021г.	1 096 144	(86 628)	-	-	-	(39 290)	-	-	1 096 144	(125 918)
	За 2020г.	816 562	(57 540)	280 141	(559)	156	(29 244)	-	-	1 096 144	(86 628)
Здания	За 2021г.	5 503	(4 273)	18 325	-	-	(1 423)	-	-	23 828	(5 696)
	За 2020г.	5 503	(3 496)	-	-	-	(777)	-	-	5 503	(4 273)
Транспортные средства	За 2021г.	223 690	(23 965)	30 028	(19)	19	(8 875)	-	-	253 699	(32 821)
	За 2020г.	222 092	(15 988)	1 598	-	-	(7 977)	-	-	223 690	(23 965)
Сооружения	За 2021г.	2 798	(86)	-	(2 510)	425	(488)	-	-	288	(149)
	За 2020г.	155	(68)	2 690	(46)	38	(56)	-	-	2 798	(86)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2021г.	103 936	-	-	(39 254)	-	-	-	-	64 682	-
	За 2020г.	23 379	-	80 557	-	-	-	-	-	103 936	-
Земельные участки	За 2021г.	2 001	(1 746)	1 347	(1 740)	1 708	(337)	-	-	1 608	(375)
	За 2020г.	1 811	(1 515)	190	-	-	(231)	-	-	2 001	(1 746)
Офисное оборудование	За 2021г.	296	(51)	-	-	-	(10)	-	-	296	(61)
	За 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Многолетние насаждения	За 2020г.	296	(41)	-	-	(10)	-	-	296	(51)
Машины и оборудование	За 2021 г.	7 682	(6 698)	-	846	(158)	-	-	6 048	(6 010)
	За 2020 г.	6 755	(6 674)	927	-	(24)	-	-	7 682	(6 698)
Другие виды основных средств	За 2021г.	6 595	(1 363)	-	2 556	(1 269)	-	-	167	(76)
	За 2020г.	1 464	(1 354)	5 131	-	(9)	-	-	6 595	(1 363)
Доходных вложений в материальные ценности	За 2021г.	96	(61)	8 618	-	(2 475)	-	-	8 714	(2 536)
	За 2020г.	96	(42)	-	-	(19)	-	-	96	(61)

## 2.6. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 2021 г.	-	19 672	-	(19 672)	-
	за 2020 г.	-	8 937	-	(8 937)	-
в том числе:	за 2021 г.	-	1 347	-	(1 347)	-
Офисная техника	за 2020 г.	-	100	-	(100)	-
Автомобиль Mercedes-Benz GLS-Class	За 2021 г.	-	18 325	-	(18 325)	-
	За 2020 г.	-	-	-	-	-
Оборудование ДОУ	за 2021 г.	-	-	-	-	-

	за 2020 г.	-	8 837	-	(8 837)	-
--	------------	---	-------	---	---------	---

2.7. Иное использование основных средств

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	6 178	35	54
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	23 395	18 560	16 255
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	-	-	-

По состоянию на 31.12.2020 г. арендованные основные средства, числящиеся за балансом - 18 560 тыс. руб.,

По состоянию на 31.12.2021г. – 23 395 тыс. руб.

### 3. Финансовые вложения

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректура	поступило	выбыло (погашено)		Перевод из краткосрочных в долгосрочные	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
					первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	за 2021 г.	285 337	-	35 900	(27 600)	-	-	-	293 637	-
	за 2020 г.	282 767	-	10 680	(8 110)	-	-	-	285 337	-
в том числе: Займы выданные	за 2021 г.	285 337	-	35 900	(27 600)	-	-	-	293 637	-
	За 2020г.	282 767	-	10 680	(8 110)	-	-	-	285 337	-
Краткосрочные - всего	За 2021г.	-	-	162 000	-	-	-	-	162 000	-
	За 2020г.	42 000	-	-	(42 000)	-	-	-	-	-
в том числе: Депозит	За 2021г.	-	-	162 000	-	-	-	-	162 000	-
	За 2020г.	42 000	-	-	(42 000)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений -итого	За 2021г.	285 337	-	197 900	(27 600)	-	-	-	455 637	-
	За 2020г.	324 767	-	10 680	(50 110)	-	-	-	285 337	-

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отсутствуют. Резерв по обесценению финансовых вложений не создан, т.к. признаков обесценения финансовых вложений не выявлено. Финансовые вложения залогом не обременены.

Общество не осуществляет расчет оценки займов по дисконтированной стоимости. Проценты, начисленные за пользование заемными средствами, отражены в составе дебиторской задолженности по состоянию на: 31 декабря 2020 г. – 114 713 тыс. рублей 31 декабря 2021 г. – 129 332 тыс. рублей.

#### 4. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло себестоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	за 2021 г.	7 526 964	-	11 156 014	(8 853 280)	-	-	X	9 829 698	-
	за 2020 г.	4 847 303	-	4 287 112	(1 607 450)	-	-	X	7 526 964	-
в том числе: Сырье, материалы и др. аналогичные ценности	за 2021 г.	20 447	-	5 032	(23 465)	-	-	81	2 014	-
	за 2020 г.	2 298	-	23 006	(4 857)	-	-	295	20 447	-
Товары для перепродажи	за 2021 г.	102 860	-	532 771	(434 918)	-	-	-	200 713	-
	за 2020 г.	105 489	-	138 083	(140 711)	-	-	-	102 860	-
Незавершенное строительство, в том числе объект долевого строительства	За 2021г.	7 403 657	-	10 618 211	(8 394 897)	-	-	-	9 626 971	-
	За 2020г.	4 739 516	-	4 126 023	(1 461 882)	-	-	-	7 403 657	-

В бухгалтерской отчетности запасы отражены в размере фактических затрат. Фактическое наличие подтверждено данными инвентаризации.

Признаки обесценения запасов не выявлены.

## 5. Дебиторская и кредиторская задолженность

### 5.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	погашение	выбыло		прироста процентов, штрафы и иные начисления (сумма долга по сделке, операции)	восстановление резерва	Создание резерва по сомнительным долгам	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					написание на финансовый результат	списания						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2021 г.	1 001 173	-	(284 898)	-	-	-	-	-	-	716 275	-
	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 001 173	-
в том числе: Задолженность по дог. участия в долевым строит-ве	за 2021 г.	1 001 173	-	(284 898)	-	-	-	-	-	-	716 275	-
	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 001 173	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2021 г.	2 129 844	(225 029)	(4 808 617)	(402)	3 138	80	8 263	-	-	2 989 347	(230 154)
	за 2020 г.	4 494 913	-	(6 995 160)	-	-	-	-	-	-	2 129 844	(225 029)
в том числе: Расчет с покупателями и заказчиками	за 2021 г.	50 529	-	(706 423)	-	-	-	-	-	-	177 373	-
	за 2020 г.	21 811	-	(8 926)	-	-	-	-	-	-	50 529	-
Авансы выданные	за 2021 г.	1 313 991	-	(517 211)	-	-	-	-	-	-	2 295 554	-
	за 2020 г.	821 176	-	(370 823)	-	-	-	-	-	-	1 313 991	-

Прочая (налоги, взносы, разные дебиторы)	За 2021г.	527 415	(225 029)	21 138	80	(75 581)	(402)	3 138	8 263	-	477 775	(230 154)
	За 2020г.	254 309	-	164 909	-	(116 832)	-	-	-	-	527 415	(225 029)
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	За 2021г.	237 909	-	3 310 138	-	(3 509 402)	-	-	-	-	38 645	-
	За 2020г.	3 397 617	-	3 338 871	-	(6 498 579)	-	-	-	-	237 909	-
Итого	за 2021 г.	3 131 017	(225 029)	5 663 317	80	(5 093 515)	(402)	3 138	8 263	-	3 705 622	(230 154)
	за 2020 г.	4 494 913	-	5 406 235	-	(6 995 160)	-	-	-	-	3 131 017	(225 029)

#### 5.1.1 Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021г.			На 31 декабря 2020г.			На 31 декабря 2019г.		
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	
Всего	66 752	66 752	351 650	351 650	2 587 315	2 587 315	2 587 315	2 587 315	
в том числе: (вид)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	66 752	66 752	351 650	351 650	2 587 315	2 587 315	2 587 315	2 587 315	

#### 5.2 Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало	Изменения за период		Остаток на конец периода
			поступление	выбыло	
				перевод из	Перевод из



	года	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитаюся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	дебиторской в кредиторскую задолженность	кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2021 г.	5 207 415	-	(1 972 692)	-	-	7 261 193
	за 2020 г.	4 372 390	-	(345 921)	-	-	4 026 469
в том числе: кредиты	за 2021 г.	4 846 312	-	(1 957 371)	-	-	6 037 078
	за 2020 г.	3 494 057	-	(345 921)	-	-	3 148 136
займы	За 2021г.	-	-	-	-	-	-
	За 2020г.	-	-	-	-	-	-
Проценты по кредитам	За 2021г.	361 103	-	(15 321)	-	-	345 782
	За 2020г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2021 г.	-	-	-	-	-	878 333
	За 2020 г.	878 333	-	-	-	-	878 333
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2021 г.	3 820 588	-	(3 675 346)	-	-	8 067 611
	за 2020 г.	7 640 032	2	(8 126 115)	(3 370)	-	7 922 369
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2021 г.	249 787	-	(246 131)	-	-	414 713
	за 2020 г.	4 063 898	-	(5 170 450)	(3 370)	-	411 057
Авансы полученные	За 2021г.	10 025	-	(1 758)	-	-	8 804

	За 2020г.	450	6 870	-	(6 783)	-	-	-	537
Расчеты по налогам и сборам	За 2021г.	10 844	3 228	-	(181)	-	-	-	13 891
	За 2020г.	14 668	341	2	(4 167)	-	-	-	10 844
Прочая	За 2021г.	10 970	9 086	-	(9 329)	-	-	-	10 727
	За 2020г.	478 672	8 353	-	(476 055)	-	-	-	10 970
Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	За 2021г.	7 488 961	3 548 462	-	(3 417 947)	-	-	-	7 619 476
	За 2020г.	6 397 051	3 560 570	-	(2 468 660)	-	-	-	7 488 961
Итого	за 2021 г.	11 948 838	9 028 003	-	(5 648 038)	-	-	-	15 328 804
	за 2020 г.	8 411 821	12 012 422	2	(8 472 036)	(3 370)	-	-	11 948 839

#### 5.2.1 Кредиты и займы:

Договор № 8438/1 от 20.08.2020г. ПАО «СБЕРБАНК России»

С 20.08.2020 по 19.02.2025г.	Период действия лимита	Сумма лимита
		12 013 813(Двенадцать миллиардов тринадцать миллионов восемьсот тринадцать) тысяч рублей

Срок возврата 19.08.2025г.

На уплату процентов предоставлена отсрочка на срок не позднее «28» числа 57-го календарного месяца с даты заключения договора. Проценты подлежат включению в стоимость объекта строительства. Суммы расходов по привлечению кредита включаются в стоимость объекта строительства.

Договор № 8438/2 от 20.08.2020г. ПАО «СБЕРБАНК России»

Период действия лимита	Сумма лимита

С 20.08.2020 по 19.02.2025г.	685 966 (Шестьсот восемьдесят пять миллионов девятьсот шестьдесят шесть) тысяч рублей
------------------------------	---

Срок возврата 19.08.2025г.

На уплату процентов предоставлена отсрочка на срок не позднее «28» числа 57-го календарного месяца (28.05.2025г.) с даты заключения договора. Проценты подлежат включению в стоимость объекта строительства. Суммы расходов по привлечению кредита включаются в стоимость объекта строительства.

Сумма начисленных процентов, за пользование кредитными средствами, включаемая в стоимость строящихся объектов недвижимости составляет

- за 2021г. - 360 102 тыс. рублей;

- за 2020г. - 12 978 тыс. рублей.

Не использованный лимит по кредитной линии в соответствии с заключенными договорами на 31.12.21г. составляет 6 662 701 тыс. рублей.

### 5.3. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	-	-	-

### 6. Связанные стороны и операции с ними.

Полное наименование (имя) юридического лица - связанной стороны или физического лица - связанной стороны)	Основание в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений со связанными сторонами
ООО «ИСТОЧНИК»	Доля участия в Обществе 100%	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество
ООО «Сезар-Инвест»	Субъекты, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации) что и	Юридическое лицо контролируется или на него оказывает значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или)

	Общество.	одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
ООО «Сезар-Групп»	Субъекты, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации) что и аудируемое лицо	Юридическое лицо контролируется или на него оказывает значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРИУМФ КАПИТАЛ»	Субъекты, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и аудируемое лицо	Юридическое лицо контролируется или на него оказывает значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
Низамов Имануэл Морисович	Единоличный исполнительный орган юридического лица, которое контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо	Физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество
Афанасьев Алексей Андреевич	Единоличный исполнительный орган Общества	Физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество
Семенов Юсуф Александрович	Доля косвенного участия в Обществе более 20%	Физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) на Общество
ООО «Лагуна»	Субъекты, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации) что и аудируемое лицо	Юридическое лицо контролируется или на него оказывает значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
ООО «ИНТЕЛЛЕКТ»	Субъекты, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации) что и аудируемое лицо	Юридическое лицо контролируется или на него оказывает значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

ООО «РЕАЛ-КАПИТАЛ»	Субъекты, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации) что и аудируемое лицо	Юридическое лицо контролируется или на него оказывает значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).
Захарьев Исая Рашбилович	Конечный бенефициар	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

(тыс. руб.)

Операции со связанными сторонами

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2020г.			Данные за 2021г.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2020г. (+ дебиторская; - кредиторская)	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2021г. (+ дебиторская; - кредиторская)
<i>1. С Обществами, которые контролируются или на них оказываются значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).</i>							
1.1	Долгосрочный процентный заем	2 570	По условиям договора до 31.12.22 ставка 7% Одновременно с возвратом займа денежными средствами	14 670	-	Оплата денежными средствами	-
1.2	Проценты по долгосрочным займам	990		5 741	-	Одновременно с возвратом займа денежными средствами	-
1.3	Услуги по поиску клиентов	12 691	Оплата денежными средствами ежемесячно	-2 859	-	Оплата денежными средствами ежемесячно	-
1.4	Лицензионный договор	6 735	Оплата денежными средствами авансом	31 179	6 735	Оплата денежными средствами авансом	31 893
1.5	Договор долевого участия в строительстве	-	Согласно трехстороннего соглашения с банком не ранее 18.09.2023	649 523	-	Оплата денежными средствами	-
1.6	Дивиденды	3 000	Оплата денежными средствами	-	-	-	-
<i>2. С юридическими и (или) физическими лицами, которые контролируют или оказывают значительное влияние на Общество</i>							
2.1	Аренда помещений	555	Оплата денежными средствами	-	10	Оплата денежными средствами	-
2.2.	Дивиденды	300 000	Оплата денежными средствами	-	-	-	-

Сомнительная или безнадежная дебиторская задолженность не выявлена.  
По операциям со связанными сторонами просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

**Вознаграждение по основному управленческому персоналу:**

К основному управленческому аппарату относятся: Генеральный директор, Советник генерального директора по правовым вопросам и Советник генерального директора по строительству.

Наименование статьи	2021 год	2020 год
Сумма вознаграждения, выплачиваемых основному персоналу, в совокупности, в том числе по видам выплат:	35 376	24 401
а) краткосрочные вознаграждения	-	-
оплата труда	30 051	20 604
отчисления во внебюджетные фонды	5 325	3 797
выплаты на основе участия в уставном капитале (дивиденды)	-	-
б) долгосрочные вознаграждения	-	-

**7. Незавершенное строительство (объекты долевого строительства).**

Общество выполняет функции застройщика строительства и привлекает денежные средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве жилых и нежилых помещений в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

Затраты на строительство многоквартирных домов отражены в Бухгалтерском балансе - строка 12103 «Запасы»- «Основное производство» - «Незавершенное строительство», в том числе объект долевого строительства». Структура затрат по строительству объектов отражена в таблице:

Номер по порядку	Наименование и назначение объектов, не завершённых строительством (в т.ч. виды, этапы работ)	Состояние объекта	Сумма затрат (тыс. руб.) на 31.12.21г.	Сумма затрат (тыс. руб.) на 31.12.20г.	Сумма затрат (тыс. руб.) на 31.12.19г.
1	2	3	4	5	6
1	Жилые дома	Введены в эксплуатацию	17 066	-	106 750
2	Гараж-стоянка	Введены в эксплуатацию	4 877	67 982	173 836
3	Жилые дома	Незавершённое строительство	7 822 426	5 384 999	2 273 637
4	Объекты инфраструктуры и социальной сферы	Введены в эксплуатацию	-	-	-
5	Объекты инфраструктуры и социальной сферы	Незавершённое строительство	35 966	35 746	342 036
6	Инженерные сети	Незавершённое строительство	408	12 415	-
7	Общие затраты на строительство, в том числе стоимость земельных участков под строительством	Строительство	1 746 228	1 902 515	1 843 257
	<b>ИТОГО</b>		<b>9 626 971</b>	<b>7 403 657</b>	<b>4 739 516</b>

#### 8. Расчёты по договорам долевого участия в строительстве

Задолженность по договорам долевого строительства перед Обществом отражена по строке 12306 «Задолженность участников долевого строительства» в группе статей «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и составляет на:

- 31.12.21г. – 754 920 тыс. рублей,

- задолженность участников долевого строительства физических лиц - 105 397 тыс. рублей, из нее просроченная

66 752 тыс. рублей (включая задолженность по оплате объектов после завершения долевого строительства – 34 972 тыс. рублей).

- 31.12.20г. – 1 239 082 тыс. рублей

в том числе:

- задолженность по расчетам с Застройщиком со связанной стороной - 649 523 тыс. рублей;

- задолженность участников долевого строительства физических лиц - 589 559 тыс. рублей, из нее просроченная 351 650 тыс. руб. (включая задолженность по оплате объектов после завершения долевого строительства – 32 480 тыс. рублей).

Обязательства Общества перед участниками долевого строительства отражены по строке 15208 «Обязательства по договорам участия в долевом строительстве» в группе статей «Кредиторская задолженность» по состоянию на:

31.12.21г. – 7 619 476 тыс. рублей

31.12.20г. – 7 488 961 тыс. рублей.

Из них обязательства Общества по передаче объектов, введенных в эксплуатацию, не исполненные по состоянию на:

- 31.12.21г. – 16 412 тыс. рублей;

- 31.12.20г. – 10 500 тыс. рублей.

Участники долевого строительства уведомлены должным образом о необходимости принятия от Застройщика Объектов долевого строительства по передаточному акту.

#### **9. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.**

В строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса и по строкам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств отражены остатки денежных средств Общества на расчетных счетах в рублях:

На 31.12.21 г. – 1 146 429 тыс. рублей, в том числе:

- на специальных счетах для контроля расходования средств Застройщика 214-ФЗ – 321 тыс. рублей

- на расчетных счетах в рублях – 7339 тыс. рублей

- аккредитивы в пользу третьих лиц для финансирования затрат, связанных со строительством жилой многоквартирной застройки – 1 138 769 тыс. рублей.

На 31.12.20 – 1 598 384 тыс. рублей, в том числе:

- на специальных счетах для контроля расходования средств Застройщика – 52 310 тыс. рублей.

- аккредитивы в пользу третьих лиц для финансирования затрат, связанных со строительством жилой многоквартирной застройки – 1 539 000 тыс. рублей.

Операции по валютным счетам в отчетном периоде не проводились.



Отчет о движении денежных средств характеризует наличие, поступление и расходование денежных средств и денежных эквивалентов в Обществе в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Денежные средства, полученные Обществом по договорам участия в долевом строительстве отражены в разделе текущие операции за минусом возвратов по расторгнутым договорам.

Краткосрочные банковские депозиты относятся в соответствии с учетной политикой Общества к финансовым вложениям.

Существенные виды поступлений денежных средств и платежей Общества в отчете о движении денежных средств отражаются отдельно.

К денежным потокам организации не относятся и, соответственно, не отражены следующие хозяйственные операции:

- движение денежных средств внутри организации - снятие наличных денежных средств с расчетного счета в банке;
- перечисление денег с одного банковского счета организации на другой.

Общество имеет возможность по состоянию на 31.12.21г. дополнительно привлечь кредитные средства банка по открытым, но неиспользованным кредитным линиям на сумму 6 662 701 тыс. рублей. Дополнительно привлекаемые кредитные средства должны быть направлены на финансирование объектов жилищного строительства в соответствии с условиями кредитных договоров.

Расшифровка к строке 4129 «прочие платежи» Отчета о движении денежных средств»

Показатель	За январь-декабрь 2021г.	За январь-декабрь 2020г
НДС по договору с контрагентами	1 159 239	84 750
Пени, неустойки по договорам	44 578	45 847
Страхование и обязательные отчисления Застраховщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства.	37 389	6 927
Прочие платежи	16 634	1 283
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 257 840</b>	<b>138 807</b>

## 11. Обеспечения выданные и полученные.

Статьей 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" введены обязательные отчисления (взносы) застройщиков в компенсационный фонд. В соответствии с пунктом 1 указанной нормы, Общество отчисляет в компенсационный фонд 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места, нежилого помещения.

В соответствии со ст. 13 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" обеспечение исполнения обязательств Застройщика осуществляется залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома.

На балансе Застройщика числятся земельные участки по адресу : г. Москва, п. Внуковское, д. Рассказовка, которые находятся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации договоров долевого участия.

Балансовая стоимость земельных участков под объектами строительства на 31.12.21г. - 811 669 тыс. руб. (31.12.20 г. - 1 494 138 тыс. руб.).

### Залоги

По состоянию на 31.12.21г. залогом обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств перед ПАО «Сбербанк России» по договорам № 8438/1, 8438/2 об открытии не возобновляемой кредитной линии от 20.08.2020г. сумма лимита 12 699 779 тыс. руб. Срок возврата кредита - 19.08.2025г.

Тип обязательства	Номер и дата договора	Залогодержатель	Предмет залога	Залоговая стоимость предмета залога, тыс. руб.	Срок действия договора залога
Залог	ДОГОВОР ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № 8438/ИП от 20.08.2020 (с учетом ДС №1-4)	ПАО "Сбербанк России"	имущественные права (права требования) на строящиеся площади (квартиры), общей площадью 108 022.1 кв.м	13 494 332	До полного выполнения Обществом своих обязательств
Залог	ДОГОВОР ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № 8438/ИП от 20.08.2020 (с учетом ДС №1-4)	ПАО "Сбербанк России"	имущественные права (права требования) на строящиеся площади кладовых, общей площадью 1096,10 кв.м	64 984	До полного выполнения Обществом своих обязательств
Залог	ДОГОВОР ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № 8438/ИП от 20.08.2020 (с учетом ДС №1-4)	ПАО "Сбербанк России"	имущественные права (права требования) на строящиеся площади машиномест, количество 696 шт	439 238	До полного выполнения Обществом своих обязательств
Залог	ДОГОВОР ЗАЛОГА	ПАО	имущественные права (права требования) на	173 177	До полного

	ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № 8438/ИП от 20.08.2020 (с учетом ДС №1-4)	"Сбербанк России"	строящиеся площади нежилых помещений свободного назначения, общей площадью 2 472,8 кв. м		выполнения Обществом своих обязательств
Залог	ДОГОВОР ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № 8438/ИП от 20.08.2020 (с учетом ДС №1-4)	ПАО "Сбербанк России"	имущественные права (права требования) на строящиеся инженерные сети и сооружения	727 655	До полного выполнения Обществом своих обязательств
	<b>Итого договор.№ 8438/ИП от 20.08.2020</b>			<b>14 899 387</b>	
Залог	ДОГОВОР ИПОТЕКИ № 8438/И От 20.08.2021 (с учетом ДС №1-4)	ПАО "Сбербанк России"	земельные участки, с кадастровыми номерами 77:17:0110504:6342	1 362 441	До полного выполнения Обществом своих обязательств

В 2020г. Обществом дополнительно к указанному выше залогом были оформлены договора залога имущества прав залоговой стоимостью имущества 2 860 664 тыс. рублей и договор ипотеки залоговой стоимостью 790 644 тыс. рублей в обеспечение обязательств перед ПАО «Сбербанк России» по договору № 7192 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 04.06.2020г. срок погашения - 03.06.2024г.

В связи с досрочным возвратом кредита по договору № 7192 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 04.06.2020г. залоговые обязательства Общества, выданные в обеспечение договора № 7192 об открытии невозобновляемой кредитной линии, прекращены в 2021г.

Полученные обязательства и поручительства отсутствуют.

## 12. Информация по забалансовым счетам

Показатель	На 31.12.21	На 31.12.20	На 31.12.19
Арендованные основные средства	23 395	18 560	16 255
Материальные	22 046	3 060	2 815

ценности в эксплуатации			
Спецедежда в эксплуатации	185	384	232

### 13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

Обществом признаны оценочные обязательства:

- на оплату отпусков;

Обществом на начало отчетного года создан резерв на оплату отпусков в размере 22 945 тыс. рублей, на конец отчетного года резерв составляет 25 976 тыс. рублей.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	22 945	14 340	(11 279)	(30)	25 976
в том числе:						
Отпуска	5701	17 529	11 759	(9 443)		19 845
Страховые взносы	5702	5 416	2 581	(1 836)	(30)	6 131

Иных оценочных обязательств, способных существенного повлиять на финансовый результат в бухгалтерской отчетности за 2021г. Обществом не установлено.

Условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию в отчетности отсутствуют.

### 14. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По статье «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» раздела «Оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены суммы налога, предъявленные поставщиками, подрядчиками и прочими контрагентами, и связана с работами по незавершенному строительству жилого комплекса.

Исходя из требований действующего законодательства суммы НДС, относящиеся к строительству жилых помещений, подлежат включению в себестоимость строительства, суммы НДС по нежилым помещениям производственного назначения, принимаются к налоговому вычету из бюджета.

До момента завершения строительства общая сумма НДС, предъявленного к оплате поставщиками и подрядчиками, не может быть распределена между жилыми и нежилыми помещениями и на момент составления настоящей отчетности разделение суммы не произведено. В бухгалтерском балансе отражена общая сумма НДС по услугам поставщиков, подрядчиков и прочих контрагентов, распределение которой будет выполнено при завершении строительства (пропорционально фактической площади помещений на основании данных БТИ)

#### 15. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке ПБУ 18/02.

Показатель	2021г.	2020г.
Прибыль (убыток) до налогообложения по данным бухгалтерского учета	45 502	(268 831)
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль (20% от предыдущего показателя)	9 100	(53 766)
Постоянный налоговый расход (доход) 20%	25 895	28 901
Отложенный налог на прибыль:	(18 025)	24 865
в том числе:		
<i>Изменение отложенного налогового актива с убытка в налоговом учете за отчетный период</i>	(16 970)	31 093
<i>Изменение отложенного налога с разниц в оценке основных средств</i>	(1 507)	(709)
<i>Изменение отложенного налогового актива при списании дебиторской задолженности</i>	-	(4 743)
<i>прочее</i>	(154)	(776)
<i>Изменение отложенного налогового актива с оценочных обязательств</i>	606	-
<b>Текущий налог на прибыль</b>	<b>16 970</b>	

(тыс. руб.)

## **16. Информация о рисках.**

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

- рыночный риск, который заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержания его на приемлемом уровне.
- инфляционный риск, который может привести к росту расходов Общества, в частности на оплату товарно-материальных ценностей, удорожание работ и услуг подрядчиков. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами, Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменениям (оптимизация расходов, принятие мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности).
- кредитный риск, который представляет собой риск финансовых убытков Общества, в случае несоблюдения договорных отношений со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность, Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы по обесценению финансовых вложений.
- Общество имеет намерения не допустить высоких рисков, продолжать свою деятельность и исполнять обязательства в течении как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

## **17. События после отчетной даты**

На момент составления бухгалтерской отчетности существенных событий, после отчетной даты не выявлено.

Общество имеет намерения продолжать деятельность исполнять свои обязательства в течении как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

## **18. Государственная помощь**

Общество не получает государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

## **19. Непрерывность деятельности**

Бухгалтерская отчетность Общества составлена с применением принципа непрерывности деятельности. Деятельность Общества не относится к отраслям, пострадавшим от коронавирусной инфекции COVID-19. Последствия пандемии не оказали значительного негативного влияния на деятельность Общества, поэтому не было необходимости создавать резервы и оценочные обязательства в связи с обстоятельствами, вызванными covid19. В течение 2021г. документы оформлялись и подписывались своевременно, отчетность сдавалась своевременно и в полном объеме. Руководство Общества внимательно следит за эпидемиологической ситуацией, изменениями в экономике и законодательстве, финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

**25.03.2022**

**Генеральный директор**

**А. А. Афанасьев**



**Главный бухгалтер**

**И. В. Трушкина**

ВСЕГО ПРОШИТО И ПРОИЗМЕРАНО

