

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**независимого аудитора
о годовой бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
АКАДЕМИКА КОРОЛЕВА»
за 2021 год**

Москва 2022

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Специализированный застройщик Академика Королева»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Академика Королева» (ОГРН 1187746782002, 119017), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 г., 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 «Специализированный застройщик Академика Королева» 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 иные 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.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Академика Королева» за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 26 марта 2021.

Ответственность руководства и участников как лиц, ответственных 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.

Участники как лица, ответственные 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 участниками как лицами, ответственными 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.

Генеральный директор аудиторской организации
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(20106019607)

Гаращенко
Ольга Владимировна



31 марта 2022 года

Аудируемое лицо

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Академика
Королева»

Российская Федерация, 119017, город Москва,
Кадашёвская наб., дом № 6/1/2 строение 1, этаж 3,
пом. 1, ком. 26

Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 29.08.2018 года за основным
государственным номером 1187746782002.

Аудитор

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «Эксклюзив Консалтинг»
(ООО «АФ «Эксклюзив Консалтинг»).

Российская Федерация, 123104, г. Москва, ул.
Большая Бронная, д. 17, кв. 10

Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 1 июня 2011 года за основным
государственным номером 1115024003852.

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).

ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских
организаций – 11106011441.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Академика Королева"	Форма по ОКУД		0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	31	12	2021	
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	32645081			
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	9709035730			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКФС	71.12.2			
Местонахождение (адрес) 119017, Москва г, Кадашёвская наб, д. № 6/1/2, стр. 1, этаж 3 пом. I ком. 26	по ОКЕИ	12300	16		
		384			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО "АФ "ЭКСКЛЮЗИВ КОНСАЛТИНГ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	5024121109
ОГРН/ОГРНИП	1115024003852

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	15 611	17 058	10 154
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	12 942	382 725	121 897
	Затраты по строительству	11501	-	340 762	121 897
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	13 117	5 544	961
	Прочие внеоборотные активы	1190	399	469	433
	Итого по разделу I	1100	42 070	405 796	133 445
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	2 877 528	2 353	380
	в том числе:				
4	Затраты на строительство	12101	2 874 943	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	443 158	333	184
	в том числе:				
	НДС с затрат на строительство	12201	442 825	33 205	10 094
5	Дебиторская задолженность	1230	104 725	85 038	67 705
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	165	10	27
4	Прочие оборотные активы	1260	3 449 335	162	9 641

Авансы, направленные на строительство	12601	3 449 260	-	-
Итого по разделу II	1200	6 874 911	87 896	77 937
БАЛАНС	1600	6 916 980	493 691	211 382

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	23 433	7 995	7 246
	Итого по разделу III	1300	23 443	8 005	7 256
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	6 665 220	299 846	143 303
	Отложенные налоговые обязательства	1420	8 015	421	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 673 235	300 267	143 303
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	4 948
5	Кредиторская задолженность	1520	216 390	185 201	55 757
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 913	218	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	117
	Итого по разделу V	1500	220 303	185 419	60 822
	БАЛАНС	1700	6 916 980	493 691	211 382



Руководитель

(подпись)

Колганова Елена
Владимировна

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Академика Королева"
 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

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

Коды		
0710002		
31	12	2021
32645081		
9709035730		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(599)	(690)
6	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(599)	(690)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	(20 570)
	Прочие доходы	2340	50 258	18 773
	Прочие расходы	2350	(34 200)	(927)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	15 459	(3 414)
	Налог на прибыль	2410	(21)	(419)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(21)	4 163
	Прочее	2460	-	4 582
	Чистая прибыль (убыток)	2400	15 438	749

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	15 438	749
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

**Колганова Елена
Владимировна**
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
32645081		
9709035730		
71.12.2		
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 "Специализированный застройщик Академика Королева"

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

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	10	-	-	-	7 246	7 256
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	749	749
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	749	749
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	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	-	-

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	10	-	-	-	7 995	8 005
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	15 438	15 438
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	15 438
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	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	10	-	-	-	23 433	23 443

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	
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	23 443	8 005	7 256



Руководитель Колганова Елена Владимировна
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Академика Королева"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	32645081		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	9709035730		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 303	3 396
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	380	372
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	1 923	3 024
Платежи - всего	4120	(6 334 760)	(79 386)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 185 791)	(58 554)
в связи с оплатой труда работников	4122	(75 574)	(6 999)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(73 395)	(13 833)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 332 457)	(75 990)
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(253)	(55 052)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(57)	(52 802)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(196)	(2 250)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(253)	(55 052)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 332 865	133 525
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 332 865	133 525
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(2 500)
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	-	(2 500)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 332 865	131 025
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	155	(17)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	10	27
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	165	10
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Колганова Елена
Владимировна

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		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 и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	8 910	(829)	10 863	-	-	(3 333)	-	-	19 772	(4 162)		
	5110	за 2020г.	-	-	8 910	-	-	(829)	-	-	8 910	(829)		
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	8 910	(829)	10 863	-	-	(3 333)	-	-	19 772	(4 162)		
	5111	за 2020г.	-	-	8 910	-	-	(829)	-	-	8 910	(829)		

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	спилено затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	8 977	1 886	(10 863)	-	-
	5190	за 2020г.	10 154	11 106	(8 910)	8 977	8 977
в том числе:	5181	за 2021г.	3 072	180	(3 252)	-	-
	5191	за 2020г.	-	3 072	-	-	3 072
Обучающий фильм для менеджеров продаж дома "Достижение"	5182	за 2021г.	-	105	(105)	-	-
	5192	за 2020г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "Выдающийся дом у выдающихся парков" Россия класс 36,37	5183	за 2021г.	-	67	(67)	-	-
	5193	за 2020г.	-	-	-	-	-
Рекламный ролик "О проекте Достижение"	5184	за 2021г.	1 785	37	(1 822)	-	-
	5194	за 2020г.	2 473	1 664	-	-	1 785
Создание сайта проекта "Достижение"	5185	за 2021г.	4 120	1 497	(5 616)	-	-
	5195	за 2020г.	1 169	2 951	-	-	4 120
Креативная концепция проекта Дом Достижение (Бриф)	5186	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5196	за 2020г.	1 060	2 592	(175)	-	-
3D Модель и рендеры	5187	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5197	за 2020г.	4 314	30	-	-	-
Гайдбук и брендбук (система визуальной идентификации бренда)	5188	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5198	за 2020г.	1 089	-	-	-	-
Макет "Достижение" (01 счет не готов)	5189	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5199	за 2020г.	50	797	-	-	-



Колганова Елена
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 марта 2022 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	1 091	-	42 356	(27 610)	-	(2 895)	-	-	15 837	(2 895)
	5210	за 2020г.	-	-	1 091	-	-	-	-	-	1 091	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2021г.	-	-	4 929	-	(732)	-	-	-	4 929	(732)
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5202	за 2021г.	-	-	5 705	-	(368)	-	-	-	5 705	(368)
	5212	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	5203	за 2021г.	-	-	2 169	-	(1 205)	-	-	-	2 169	(1 205)
	5213	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5204	за 2021г.	-	-	136	-	(86)	-	-	-	136	(86)
	5214	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2021г.	1 091	-	1 807	-	(505)	-	-	-	2 899	(505)
	5215	за 2020г.	-	-	1 091	-	-	-	-	-	1 091	-
Сооружения	5206	за 2021г.	-	-	27 610	(27 610)	-	-	-	-	-	-
	5216	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	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	5240	за 2021г.	2 167	99 000	(58 812)	(42 356)	-
	5250	за 2020г.	104 535	91 947	(193 223)	(1 091)	2 167
в том числе:	5241	за 2021г.	17	-	17	-	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
Объемный элемент (сигнальный образец буквы Ж) габариты (1016 x 753 мм)	5242	за 2021г.	2 151	2 151	-	-	17
	5252	за 2020г.	-	2 151	-	(2 151)	-
Макет "Достижение"	5243	за 2021г.	-	197	-	(197)	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Линия электропередачи местная кабельная - КЛ10кВ РП 28110с. 1 - ТП 29936А (АПвПуг-10 3(1x240/50) -25	5244	за 2021г.	-	197	-	-	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	(197)	-
Линия электропередачи местная кабельная КЛ10кВ РП 28110с. 1 - ТП 29937ААПвПуг-10 3(1x240/50) -35	5245	за 2021г.	-	197	-	-	-
	5255	за 2020г.	-	-	-	(197)	-
Линия электропередачи местная кабельная КЛ10кВ РП 28110с. 2 - ТП 29937БАПвПуг-10 3(1x240/50) -40	5246	за 2021г.	-	197	-	-	-
	5256	за 2020г.	-	-	-	(197)	-
Линия электропередачи местная кабельная КЛ10кВ РП 28110с. 1 - ТП 20201ААПвПуг-10 3(1x240/50) -75	5247	за 2021г.	-	197	-	-	-
	5257	за 2020г.	-	-	-	(197)	-
Линия электропередачи местная кабельная КЛ10кВ РП 28110с. 1 - РП 12078с.3АПвПуг-10 3(1x240/50) -75	5248	за 2021г.	-	66	-	-	-
	5258	за 2020г.	-	-	-	(66)	-
Линия электропередачи местная кабельная КЛ10кВ РП 28110с. 2 - ПС112АПвПуг-10 3(1x240/50) -75	5249	за 2021г.	-	79	-	-	-
	5259	за 2020г.	-	-	-	(79)	-
Линия электропередачи местная кабельная КЛ10кВ РП 28110с. 2 - ТП20201БАПвПуг-10 3(1x240/50) -75		за 2021г.	-	92	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-	(92)	-
Линия электропередачи местная кабельная КЛ10кВ РП 28110с. 2 - ТП14589ААПвПуг-10 3(1x240/50) -75		за 2021г.	-	105	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-	(105)	-
Линия электропередачи местная кабельная КЛ0,4кВ РП 28110ШСР-1А		за 2021г.	-	25	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-	(25)	-
Линия электропередачи местная кабельная КЛ0,4кВ РП 28110ШСР-2Б		за 2021г.	-	27	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-	(27)	-
Машина энергосиловая - Блочная комплектная распределительная подстанция (2 БКРП) 10/0,4 кВ РП 28110		за 2021г.	-	10 942	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-	(10 942)	-
Приборы и аппаратура для измерения или контроля электрических величин - Шкаф АИИС КУЭМеркурий 234 AP		за 2021г.	-	61	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-	(61)	-

	за 2021г.		за 2020г.	137		(137)
Средства связи, с функцию систем упр. и мон модуль TM TOPAZ HVD3-RTU7-SI- 15 шт						
Машина энергосиловая - Блочная комплект. трансформаторная подстанция (2 БКТП)-2000/10/0,4 кВ ТП2996				3 008		(3 008)
Машина энергосиловая - трансформатор силовой ТСЛМШ-2000-10/0,4 в ТП-29936 зав.№15321 :зав.№15318-2шт				4 440		(4 440)
Машина энергосиловая - Блочная комплектная трансфор. подстанция (2 БКТП)-2000/10/0,4 кВ ТП 29937				2 953		(2 953)
Машина энергосиловая - трансформатор силовой ТСЛМШ-2000-10/0,4 в ТП-29937 зав.№15320:зав.№15319				4 433		(4 433)
Приборы и аппаратура для измерения или контроля электрических величин - Шкаф АИИС КУЭ(ТП 29936)Мерку				15		(15)
Приборы и аппаратура для измерения или контроля электрических величин - Шкаф АИИС КУЭ(ТП 29937)-2 шт				15		(15)
Средства связи, выполняющие фую систем управ. и монит. – Шкаф УСГД Деконт ТП 29936				114		(114)
Средства связи, с функцию систем управ. и монит. – Комплекс Шкаф УСГД Деконт ТП 29937				113		(113)
Тумба для макета ЖК "Достижение"				250		(250)
Доработка макета ЖК "Достижение"				3 305		(3 305)
Трансформаторная подстанция				56 644	56 644	
Видеокамера №1 4К, 3840*2160, 30fps H.265/JPEG 1/1,8" МОП, 0,09лк цвет, 0,05лк ночь (0лк при вкл.ИК)				100		(100)
Видеокамера №2 4К, 3840*2160, 30fps H.265/JPEG 1/1,8" МОП, 0,09лк цвет, 0,05лк ночь (0лк при вкл.ИК)				100		(100)
Стол Coffee Lake в габаритах 152x60x65 h основание латунь (мат) №1				125		(125)
Стол Coffee Lake в габаритах 152x60x65 h основание латунь (мат) №2				125		(125)
Автомобиль BMW i3 REX				2 169		(2 169)
Уничтожитель документов HSM Securio AF150 4.5x30, 4ур.секр.,12лист,34л				45		(45)
буквы ОФИС ПРОДАЖ буквы ВЫДАЮЩИЙСЯ ДОМ ДОСТИЖЕНИЕ				558		(558)
Прожектор однолучевой зенитный SB-7000 V90 Лампа 7 киловатт в комплекте				476		(476)

Видеонаблюдение Hikvision DS-7732NXH-I4/4S		за 2021г.		за 2020г.	(282)
Тумба под TV в главном зале				282	-
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Кресло в главный зал.Eichholtz 112375-6 шт				131	(131)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Кресло в переговорную комплект				608	(608)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Диван в главный зал				206	(206)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Диван в переговорную -2 шт				115	(115)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Стол в конференц зал 3500x1000x730				257	(257)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Стол в переговорную D1200				85	(85)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Стол в переговорную 1000x750x650 -2 шт				64	(64)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Стол в конференц зал 2800x1000x730мм				200	(200)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Кофейный стол в главный зал комплект				87	(87)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Кофейный стол у дивана в главный зал комплект				113	(113)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Тумба в детскую				113	(113)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Пуф гардеробная 1 этаж				58	(58)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Гардеробный шкаф I этаж				44	(44)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Интегрированная раковина и столешница из искусственного камня санузел I этажа				147	(147)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Двойная интегрированная раковина и столешница из искусственного камня санузел 2 этажа				57	(57)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Зеркало в латунной раме 900x2200мм				63	(63)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Интерактивный ИБП APC by Schneider Electric Smart-UPS C SMC3000RM12U,300ВА				48	(48)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Тепловизор Testo 882				91	(91)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Люстра – второй свет, диаметр 2600 мм, высота 830 мм				307	(307)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
Люстра над ресепшн, диаметр 3100 мм, высота 1210 мм				253	(253)
		за 2021г.	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-
		за 2021г.	-	213	(213)
		за 2020г.	-	-	-

	за 2021г.	за 2020г.	за 2021г.	за 2020г.	за 2021г.	за 2020г.	за 2021г.	за 2020г.
Люстра основная, диаметр 3600 мм, высота 730мм	-	-	-	-	277	-	-	(277)
Стойка ресепшн 2800x1200x1300мм +каркас (кварцевый агломерат или акриловый камень толщина - 12 мм,	-	-	-	-	-	-	-	-
Экран настенный с электроприводом Digis Ellipse DSEES-16905W_50 MW, корпус Белый, 16.9,131", 300x220	-	-	-	-	495	-	-	(495)
Проектор Epson EB-U05 [3LCD, 1920x1200, 3400 lm, 15000:1, 1x2Вт]	-	-	-	-	-	-	-	-
Ременной двухступенчатый компрессор FUBAG DCF-1300/270CT11	-	-	-	-	59	-	-	(59)
Четырехструйная мойка для рук с педальным включение воды 2000x490x1350мм	-	-	-	-	48	-	-	(48)
Кофемашинка SAECO Xelsis SM7580/00 черный	-	-	-	-	172	-	-	(172)
Телевизор LED 58"(147 см) Samsung UE58TU7160UXRU зав №OCNV3LAN700914N	-	-	-	-	117	-	-	(117)
Телевизор LED 58"(147 см) Samsung UE58TU7160UXRU зав №OCNV3LAN700916H	-	-	-	-	105	-	-	(105)
Телевизор LED 58"(147 см) Samsung UE58TU7160UXRU зав № OCNV3LAN700920J	-	-	-	-	49	-	-	(49)
Телевизор LED 58"(147 см) Samsung UE58TU7160UXRU зав № OCNV3LAN700915F	-	-	-	-	49	-	-	(49)
Телевизор LED 58"(147 см) Samsung UE58TU7160UXRU зав №OCNV3LAN700921W	-	-	-	-	49	-	-	(49)
Кресло Eichholtz 112375 Giulia 1	-	-	-	-	117	-	-	(117)
Обеденный стул Eichholtz 112067 Cardinale	-	-	-	-	50	-	-	(50)
Кресло Eichholtz 112375 Giulia 2	-	-	-	-	117	-	-	(117)
Профессиональная панель Philips 98 98BD4 150D/00	-	-	-	-	-	-	-	-
Настенное крепление Kromax Star	-	-	-	-	-	-	-	-
Профессиональный дисплей D-Line 4K UHD 98"	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	1 091	-	-	(1 091)

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	
	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	3 555
в том числе:		
Макет "Достижение"	5261	3 555

Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	79 228	45 208	6 119
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель _____ Колганова Елена
 (подпись) _____ Владимировна
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель
Колганова Елена
Владимировна
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	309 910	-	309 910	7 379 962	(1 397 344)	-	X	6 326 788	-	6 326 788	
	5420	за 2020г.	380	-	380	311 503	(1 972)	-	X	309 910	-	309 910	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	2 353	-	2 353	10 789	(10 557)	-	2	2 585	-	2 585	
	5421	за 2020г.	380	-	380	2 013	(40)	-	-	2 353	-	2 353	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5402	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	307 557	-	307 557	2 567 386	-	-	-	2 874 943	-	2 874 943	
	5425	за 2020г.	-	-	-	309 490	(1 932)	-	-	307 557	-	307 557	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	4 801 787	(1 386 787)	-	-	3 449 260	-	3 449 260	
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель
Колганова Елена Владимировна
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	299 846	6 365 374	52 795	-	-	-	-	-	6 665 220
в том числе:	5571	за 2020г.	143 303	133 525	(2 500)	-	-	-	-	-	299 846
кредиты	5552	за 2021г.	-	6 322 355	-	-	-	-	-	-	6 322 355
займы	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2021г.	299 846	43 019	52 795	-	-	-	-	-	342 865
прочая	5573	за 2020г.	143 303	133 525	(2 500)	-	-	-	-	-	299 846
	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	185 201	212 933	5 231	(187 380)	-	X	X	-	216 390
в том числе:	5580	за 2020г.	60 705	170 761	20 820	(41 588)	-	-	406	-	185 201
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	185 034	51 350	-	(182 053)	-	-	-	-	54 331
авансы полученные	5581	за 2020г.	54 327	170 910	-	(41 563)	-	-	-	-	183 675
	5562	за 2021г.	92	-	-	(92)	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и вносам	5563	за 2021г.	70	76	-	-	-	-	-	-	76
кредиты	5583	за 2020г.	70	2 129	-	-	-	-	-	-	2 605
	5564	за 2021г.	70	(230)	250	(25)	-	406	-	-	86
займы	5584	за 2020г.	-	-	5 231	(5 231)	-	-	-	21	-
	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5585	за 2020г.	4 948	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2021г.	5	159 454	20 570	-	-	-	-	-	25 518
	5586	за 2020г.	1 359	5	-	(5)	-	-	-	-	159 454
	5567	за 2021г.	-	-	(1 359)	-	-	-	-	-	5
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2021г.	485 047	6 578 307	58 026	(187 380)	-	X	X	-	6 881 610
	5570	за 2020г.	204 008	304 286	20 820	(44 088)	-	X	X	21	485 047

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель В.А. * (подпись) Келганова Елена Владимировна
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	9	40
Расходы на оплату труда	5620	-	99
Отчисления на социальные нужды	5630	-	31
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	590	519
Итого по элементам	5660	599	689
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	599	689

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель
Колганова Елена
Владимировна
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма (22)	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	218	4 530	(814)		3 913
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель
Колганова Елена
Владимировна
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	76 685 188	-	-
в том числе:				
Обеспечения обязательств и платежей полученные по ДДУ	5801	12 722 512	-	-
Обеспечения обязательств и платежей полученные (поручительства)	5802	63 962 676	-	-
Выданные - всего	5810	2 012 508	1 006 249	-
в том числе:				
Обеспечения обязательств и платежей выданные (договор ипотеки)	5811	2 012 498	1 006 249	-
Договор залога доли в УК	5812	10	-	-



Руководитель _____
 (подпись)
 Колганова Елена
 Владимировна
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ
ООО "СЗ "АКАДЕМИКА КОРОЛЕВА"
ЗА 2021 ГОД**

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО "СЗ "АКАДЕМИКА КОРОЛЕВА"
за 2021 год,
составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета

Содержание

1. Учетная политика	3
1.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности	4
1.2. Вложения во внеоборотные активы	4
1.3. Нематериальные активы	5
1.4. Запасы	5
1.5. Дебиторская и кредиторская задолженность	6
1.6. Заемные средства	6
1.7. Доходы	7
1.8. Расходы	7
1.9. Финансовый результат от выполнения функций застройщика	9
1.10. Расчеты по налогу на прибыль	10
1.11. Оценочные обязательства	11
1.12. Иные активы и обязательства	11
1.13. События после отчетной даты	11
2. Информация для обеспечения сопоставимости данных	12
2.1. Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности	12
2.2. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом	12
2.3. Изменения учетной политики на следующий отчетный год	12
2.4. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году	13
3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса	13
3.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)	13
3.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)	14
3.3. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)	14
3.4. Запасы (ст. 1210 Баланса)	14
3.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)	14
3.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)	15
3.7. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)	15
3.8. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)	15
3.9. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)	15
4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах	15
4.1. Доходы от обычных видов деятельности	15
4.2. Прочие доходы и расходы	16
4.3. Налог на прибыль	16
5. Связанные стороны	17
Обеспечения обязательств и платежей	18
Представлены в пояснениях 8 к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах за 2021 год	18
6. Условные факты хозяйственной деятельности	18
7. Информация по сегментам	19
8. Прекращаемая деятельность	19
9. Государственная помощь	20
10. Управление рисками	20
11. Условия продолжения деятельности в будущем	23
12. События после отчетной даты	23

Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКАДЕМИКА КОРОЛЕВА»
Сокращенное название:	ООО "СЗ "АКАДЕМИКА КОРОЛЕВА"
ИНН:	9709035730
ОГРН:	1187746782002
Государственная регистрация:	29.08.2018г.
Юридический адрес:	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 26
Почтовый адрес:	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 26
Телефон / факс:	+7 (495) 722-25-76
Адрес в сети Интернет:	akoroleva@sminex.com

2. Среднесписочная численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2021 года	50 человека
По состоянию на 31 декабря 2020 года	2 человека
По состоянию на 31 декабря 2019 года	2 человека

3. Основные виды деятельности Общества

1. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2
2. Покупка и продажа собственного недвижимого имущества ОКВЭД 68.10

4. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом органом управления Общества и общим собранием участников, принимающих решения являются:

- участник с 51% долей владения уставного капитала Тулупов Алексей Викторович
- участник с 49% долей владения уставного капитала Общество с ограниченной ответственностью "Смайнекс Управление Активами"

Органом оперативного управления и решения повседневных, текущих и плановых задач являются :

Колганова Елена Владимировна - Генеральный директор с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества.

5. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленное структурное подразделение зарегистрировано 16.04.2021 года по месту нахождения г. Москва, ул. Академика Королева д.21 ОФИС ПРОДАЖ.

Компаний, которые признаются дочерними и зависимыми обществами, у Общества по состоянию на конец отчетного периода нет.

1. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 6/н от 30.12.2020г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

1.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 40 тыс. руб. или срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств, приобретенные с целью передачи в аренду, а также приобретенные с целью передачи в пользование по договорам лизинга, относятся Обществом к доходным вложениям в материальные ценности.

Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановленной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного на основании данных бухгалтерии и технической информации.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

При этом в отношении объектов основных средств, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

По земельным участкам и объектам природопользования амортизация не начисляется.

Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

1.2. Вложения во внеоборотные активы

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при

приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

1.3. Нематериальные активы

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

Состав нематериальных активов Общества подробно раскрыт в пояснении 1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовом результате (тыс.руб).

По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация в бухгалтерском учете не начисляется. Если в течение 3-х лет с даты принятия его к учету не появилась возможность надежно определить срок полезного использования, то он подлежит списанию в состав общехозяйственных затрат на основании Приказа инвентаризационной комиссии. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится. Проверка НМА на обесценение не производится.

1.4. Запасы

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К запасам Общества отнесены:

К вложениям в оборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором. Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих оборотных активов.

Незавершенное производство (НЗП) включает: затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неukoмплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц (ФИФО).

Запасы оцениваются на отчетную дату по фактической себестоимости запасов. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в отношении запасов не создается.

1.5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется, исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются отдельными строками по видам деятельности.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (не востребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

1.6. Заемные средства

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, а также включению в расходы по формированию объекта капитального строительства (строительства, обеспечивающегося застройщиком). К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств.

Ограничения по целям использования средств целевого кредита (целевого займа) и размеру целевого займа не применяются в случае, если застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Проценты на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости формируют расходы, связанные со строительством, при условии соблюдения требования о длительном времени на их строительство (создание). Требование об их

последующем принятии к учету инвесторами и/или покупателями в качестве внеоборотных активов не применяется: поскольку объект капитального строительства реализуется застройщиком не одному инвестору и/или покупателю (учет и цели приобретения у которых могут отличаться или отсутствовать, как у физических лиц), а также, поскольку законодательством по бухгалтерскому учету не предусмотрена возможность установления зависимости между способами ведения бухгалтерского учета одним экономическим субъектом от ведения учета другими экономическими субъектами, в частности, зависимости застройщика от его контрагентов (инвесторов, покупателей).

1.7. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- Доходы по основным видам деятельности, осуществляемым согласно Устава в том числе подтверждаемым кодами ОКВЭД;
- Доходы Заказчика-Застройщика в виде экономии от исполнения договоров долевого участия на реализацию жилых либо нежилых помещений;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

1.8. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

Расходы на строительство МКД и содержание Заказчика-Застройщика в период ведения строительства являются для Общества расходами по обычным видам деятельности, связанными с оказанием услуг.

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, вводом в эксплуатацию и передачей дольщику/инвестору считаются прямыми и собираются застройщиком на счете 20 "Основное производство" с распределением сметных прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли, а также отдельных видов затрат, относимых на стоимость строительно-монтажных работ, в разрезе глав в соответствии с Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр:

Глава 1 «подготовка территории строительства» включает затраты, связанные с оформлением земельного участка, с созданием геодезической разбивочной основы для

строительства и освоением территории строительства, произведенных на момент подготовки проектной документации и (или) планируемых к осуществлению в период строительства;

Глава 2: «основные объекты строительства» включает стоимость строительства объектов капитального строительства, являющихся основными для объекта строительства;

Глава 3: «объекты подсобного и обслуживающего назначения» включает стоимость строительства объектов капитального строительства подсобного и обслуживающего назначения, объектов строительства, предназначенных для подсобных производственных целей, не относящихся к энергетическим объектам и объектам транспортного хозяйства и связи, предусматриваемым в соответствующих главах, а также для обслуживания предприятия, в т.ч. подсобные цеха, газогенераторные, компрессорные, складские здания, эстакады, галереи, административные здания, лаборатории, здания предприятий общественного питания, медицинского и бытового обслуживания работников производства, относящегося к строительству объекта производственного назначения, хозяйственные корпуса, проходные, мусоросборники и другие. При наличии в одном объекте капитального строительства основного и подсобного производств его сметная стоимость учитывается в главе 2.

Глава 4: «объекты энергетического хозяйства» включает стоимость строительства объектов энергетического хозяйства, входящих в объект строительства: трансформаторных подстанций, линий электропередач (воздушных и кабельных) и др.;

Глава 5: «объекты транспортного хозяйства и связи» включает стоимость объектов транспортного хозяйства (подъездные дороги и дороги на территории (автомобильные, железнодорожные), прочие сооружения и площадки для стоянки транспортных средств, автозаправочные станции, здания и сооружения по техническому обслуживанию, гаражи и другие подобные объекты) и связи, устройство сетей связи всех видов, в том числе технических средств обеспечения транспортной безопасности (телефонной, телевизионной, радиосвязи и другой) с относящимися к ним зданиями и сооружениями;

Глава 6: «наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения» включает стоимость сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, в т.ч. трубопроводы с относящимися к ним зданиями и сооружениями, водозаборными сооружениями, насосными станциями, зданиями перекачки, водонапорными башнями, очистными сооружениями, фильтрами, котельными и другими сооружениями, за исключением затрат на устройство систем инженерно-технического обеспечения, учитываемых в сметной стоимости соответствующих объектов капитального строительства.

Глава 7: «благоустройство и озеленение территории» включает стоимость затрат по благоустройству и озеленению территории объекта строительства, в том числе работ по вертикальной планировке, устройству дорожек, тротуаров, малых архитектурных форм, ограждению территории, наружному освещению, посадке деревьев, кустарников, устройству газонов и клумб и других элементов благоустройства и озеленения;

Глава 8: «временные здания и сооружения» включает затраты на устройство и ликвидацию титульных временных зданий и сооружений;

Глава 9: «прочие работы и затраты» включает стоимость прочих работ и затрат, не учитываемых в других главах сводного сметного расчета, в т.ч. электрическая энергия, затрачиваемая на сушку зданий, на отопление зданий в зимний период, затраты, связанные с предоставлением обязательной банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения

контракта и гарантийных обязательств, в случаях, когда указанные затраты являются обязательными по требованию заказчика;

Глава 10: «содержание службы заказчика, строительный контроль» включает затраты на содержание технического заказчика и затраты заказчика на проведение строительного контроля при строительстве, расходы на проведение строительного контроля, расходы, связанные с привлечением дольщиков/инвесторов (включая расходы на рекламу и иные расходы, связанные с продажей).

Глава 11: «подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства» включает затраты, связанные с подготовкой эксплуатационных кадров для строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства;

Глава 12: включает публичный технологический и ценовой аудит, подготовка обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, технологический и ценовой аудит такого обоснования инвестиций, аудит проектной документации, проектные и изыскательские работы, работы по подготовке проектной и рабочей документации, научно-техническое сопровождение инженерных изысканий и работ по подготовке проектной и рабочей документации, проведение экологической экспертизы проектной документации объектов, проведение авторского надзора, проведение экспертизы промышленной безопасности, полевые испытания грунтов сваями, проводимые при инженерных изысканиях для строительства, полевые контрольные испытания свай при строительстве, испытания, производимых для уточнения несущей способности свай, экспертное сопровождение при проведении экспертизы по результатам экспертного сопровождения.

Номенклатура работ и затрат не является исчерпывающей и может быть дополнена затратами, учитывающими специфические особенности строительства и относимыми на капитальные вложения.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, в том числе на содержание заказчика-застройщика, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат.

Коммерческие и управленческие расходы списываются полностью на финансовый результат в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

1.9. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих оборотных активов.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства), либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской отчетности задолженность.

1.10. Расчеты по налогу на прибыль

Основные принципы и алгоритмы расчетов по ПБУ 18/02, при использовании балансового метода без отражения в учете ПР и ВР:

Под видами активов и обязательств понимаются объекты учета, соответствующие либо балансовым статьям (Основные средства, Материалы, Кредиторская задолженность), либо иным объектам, которые требуется учитывать обособленно (Убыток текущего периода).

Суммы текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль отражаются на отдельных субсчетах счета 99 «Прибыли и убытки». Суммы постоянного налогового расхода (дохода) не отражаются на счете 99.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения». В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

При классификации разницы в качестве постоянной или временной необходимо рассматривать комплексное влияние на финансовые результаты всех доходов и расходов, как возникших в текущем периоде, так и возможных в будущих отчетных периодах. Если признание

какого-либо факта хозяйственной жизни приводит к тому, что балансовая стоимость любого актива или обязательства отличается от его налоговой стоимости, то возникшая разница является временной. Временная разница остается непогашенной до тех пор, пока хотя бы в какой-то степени сохраняется разница в балансовой и налоговой оценках какого-либо актива или обязательства.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году, – 20 %.

1.11. Оценочные обязательства

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за год и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит ежегодному регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

1.12. Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

1.13. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 10% и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

2. Информация для обеспечения сопоставимости данных

2.1. Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах отражаются перспективно.

Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах за предшествующие годы корректировки не вносились.

2.2. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

По сравнению с предыдущим отчетным годом учетная политика Общества существенных изменений не претерпела.

Общество перешло на применение ФСБУ 5/2019 перспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008), в связи с чем:

- применяет новые правила учета только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после 01.01.2021 г.

- при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитывались.

2.3. Изменения учетной политики на следующий отчетный год

Общество переходит на применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства» перспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008), в связи с чем:

- применяет новые правила учета только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после 01.01.2022 г. (дата начала применения стандарта);

- в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020 не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

- балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 таковыми не являются, списаны в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

- изменения балансовой стоимости основных средств в связи с началом применения ФСБУ 6/2020, которые не связаны с изменениями других статей бухгалтерского баланса, списаны на нераспределенную прибыль.

Общество переходит на применение ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно, в связи с чем:

- применяет новые правила учета в отношении фактов хозяйственной жизни, затрагивающих капитальные вложения, с момента их возникновения;

В отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета, стандарт применяется перспективно.

Общество переходит на применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» перспективно, в связи с чем:

- применяет новые правила учета в отношении фактов хозяйственной жизни, затрагивающих аренду, с момента их возникновения;

- Общество как арендатор по каждому договору аренды единовременно признало на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом перспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, не пересчитываются. Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество привлекало или могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях;

- Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который применяется ФСБУ 25/2018.

- Общество (данный пункт может применяться только организацией, которая вправе применять упрощенные способы учета) приняло решение о применении ФСБУ 25/2018 только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

Общество переходит на применение ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" с 01.01.2022 года. Дополнительные корректировки в связи с применением ФСБУ 27/2021 не предусмотрены.

2.4. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Информация в отношении существенных ошибок предшествующих периодов, исправленных в отчетном периоде, и в отношении существенных ошибок, определить влияние которых на предшествующие отчетные периоды невозможно, не выявлена.

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

3.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)

За отчетный период переоценка нематериальных активов (НМА) Обществом не производилась.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования в отчетном периоде отсутствовали.

На конец отчетного периода была проведена оценка НМА на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде информация по строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса включает следующие данные, см. Пояснения 1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)

Список нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, которые не списаны с бухгалтерского учета и используются для получения экономической выгоды в отчетном периоде, отсутствуют.

Состав объектов НМА, созданных самим Обществом, отсутствуют.

3.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса подробно отражена в табличных Пояснениях 2 «Основные средства» по состоянию на 31.12.2021года.

Информация об ином использовании объектов основных средств приведена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом в том числе:	73 134,1	45207,5	6119,3
Офисное помещение площадью 791 м2 по адресу: 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение I, этаж 3, помещение I, комната 26	55 892, 9	34 794, 8	25, 9
Земельный участок (22830+/-53 кв.м.) г.Москва, ул. Ак. Королева, вл.21 (дом)	17 241, 2	8 991, 6	4 672, 3
Завод, нежилое здание -4этажное, (подземных этажей-1), площадь 13481,9 кв.м. (77:02:0017005:1001)	0,00	1 237, 8	1 237, 8
Производственное здание, 2 -этажное, (подземных этажей 1), стр. 14, Зд. Гальванический участок	0,00	183,2	183,2

3.3. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Финансовые вложения в отчетном периоде отсутствовали.

3.4. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о наличии и движении запасов представлена в пояснениях 4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовом результате (тыс. руб.)

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика. Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

3.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
НДС по приобретенным запасам	332, 7	332,7	184 ,3
НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством	442 825, 3	33 205, 2	10 094, 0
Итого НДС по приобретенным ценностям	443 158, 1	33 537, 9	10 278, 3

3.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена в пояснениях 5 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2021 год. Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается в сумме за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего вычету в соответствии с налоговым законодательством. Сомнительной дебиторской задолженности у Общества нет.

3.7. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Прочие оборотные активы	363	162	9641
Авансы, направленные на строительство	3 449 260,0	-	-
Итого	3449623	162	9641

Увеличение показателя в отчетном году обусловлено началом деятельности, связанной со строительством.

3.8. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Общество не осуществляло выпуск векселей и облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным вексям и облигациям не имеет.

Средства полученных кредитов и займов в отчетном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

3.9. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

Состав краткосрочной кредиторской задолженности детализирован в пояснениях 5 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2021 год. Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается в сумме за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате в соответствии с налоговым законодательством.

Кредиторская задолженность участников долевого строительства будет сформирована в виде обязательств Общества по передаче объектов долевого строительства после получения средств со счетов эскроу, а в случае неприменения счетов эскроу – после получения оплаты цены договора на расчетный счет Общества.

4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

4.1. Доходы и расходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности у Общества отсутствует.

Затраты по незавершенному строительству, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика будет рассчитан по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

4.2. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже:

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Реализация ОС	28157	296
Прочие внереализационные доходы (расходы)	101	477
Получение безвозмездного векселя	22000	18000
Итого прочие доходы	50258	18773

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Расходы на услуги банков	88	143
Проценты к получению (уплате)	0	20570
Пени (штрафы, неустойки) по договору	920	250
Представительские расходы (не принимаемые к налогообложению)	1619	0
Рекламные расходы за счет прибыли (в НУ не принимаем)	2309	293
Себестоимость продаж	27625	241
Прочие внереализационные расходы	1639	0
Итого прочие расходы	34200	21497

4.3. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом (Таблица 4.3.1):

Таблица 4.3.1.

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	15 459	(3 414)
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(3 092)	683
4. Постоянный налоговый расход (доход)	3 071	3 480
5. Отложенный налог на прибыль	21	(4 163)
в том числе с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	21	(4 163)
6. Прочее	-	-
7. Текущий налог на прибыль	0	0

Временные разницы в 2020-2021 гг. в основном связаны с убытками, полученными в связи с начальными затратами по инвестиционному проекту, в предыдущем году – с (причины разниц).

По данным налогового учета в отчетном году получен налоговый убыток, связанный с отсутствием доходов по основной деятельности и осуществлением необходимых расходов на ведение финансово-хозяйственной деятельности Общества. Налог на прибыль не начислялся.

5.Связанные стороны

1. Перечень связанных сторон

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКАДЕМИКА КОРОЛЕВА"

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения , для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, объем операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью "Смайнкэс Управление Активами"	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	Учредитель с долей 49%	29.08.2018	Получено финансирования 21 019 тыс. руб., получено материалов, работ, услуг на сумму 21 454 тыс. руб. (в т.ч. НДС). Сальдо расчетов на 31.12.2021 г. по сделкам, связ. с привлеч. финансирования 239 465,1 тыс. руб., иным хоз. договорам 4 878,7 тыс. руб.
2	Тулупов Алексей Викторович	ИНН 772343386815	Учредитель с долей 51 %	25.11.2020	Нет движений
3	Колганова Елена Владимировна		Генеральный директор	04.10.2021	Трудовой договор

2. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, его заместители, руководители группы, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

Долгосрочных выплат в 2021 году не начислялось и не выплачивалось , все выплаты носили краткосрочный характер.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 26433,2 тыс. руб., в предшествующем году – 5 780,6 тыс. руб., в том числе (Таблица 4.3.2):

Таблица 4.3.2.

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:	30691,5	6906,3
в том числе:		
Оплата труда	26433,2	5780,7
Отчисления во внебюджетные фонды	4258,3	1125,6
Премии по итогам работы за год		

Обеспечения обязательств и платежей

Представлены в пояснениях 8 к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах за 2021 год

5. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Лицензии, разрешения

Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с разрешением на строительство 77-153000-019055-2020 со сроком действия с 17.08.2020 г. по 22.03.2024 г. Руководство считает, что не существует оснований, по которым, имеющиеся разрешения не будут продлены или какие-либо из них будут приостановлены или аннулированы.

2. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

Российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

3. Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

В 2020 и 2021 годах на мировую экономику негативно повлияла ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19). 11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

- Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;
- У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;
- Общество активно применяет технологии удаленной работы и привлечения клиентов;

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает существенного ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества

продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

4. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

5. Судебные разбирательства

Общество не является участником судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

6. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

6. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

7. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

8. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

9. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация *инфляционного риска (риска изменения цен)* связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом

внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основная деятельность осуществляется в московском регионе.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

6. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

10. Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

11. События после отчетной даты

В феврале 2022 года наблюдается резкий рост геополитической напряженности на фоне дестабилизации ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией Донецкий народной республики и Луганской народной республики в качестве суверенных независимых государств и начала специальной военной операции по их защите. Некоторые страны ввели или рассматривают введение новых международных экономических санкций в отношении государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках.

На дату подготовки бухгалтерской отчетности оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Колганова Е.В.

Генеральный директор
ООО "СЗ АК"



25 .03.2022 г.

Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью 59 (Митяевская) двенадцати листов

Должность Директор

Подпись Ю.В. Тарашина

