

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Мичуринский проспект"	по ОКПО 02675328		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 9701041192		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2 41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 123056, Москва г, Брестская 2-я ул, д. № 29А, этаж 4 пом. I ком. 18				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Оценка-Аудит"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	5029106030	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1075029006549	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	75	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	542	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 945	6 494	1 075
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	19 562	6 494	1 075
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.2	Запасы	1210	782 344	292 721	374
	в том числе:				
	Расходы на проект	1211	782 344	292 721	374
4.3	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33 120	18 910	524
4.4	Дебиторская задолженность	1230	341 993	109 019	20 019
	в том числе:				
	Авансы выданные	1231	333 557	108 728	19 540
	Расчеты по налогам и сборам	1232	2	2	479
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1233	555	289	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1234	71	-	-
	Расчеты с дольщиками	1235	7 807	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	53 841	74 993	5 929
	Прочие оборотные активы	1260	108	154	-
	Итого по разделу II	1200	1 211 406	495 797	26 846
	БАЛАНС	1600	1 230 968	502 290	27 921

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	900	900	900
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(34 151)	(12 106)	(4 348)
	Итого по разделу III	1300	(33 251)	(11 206)	(3 448)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.6	Заемные средства	1410	452 151	335 841	25 868
	в том числе:				
	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	1411	412 095	321 296	25 606
	Проценты по кредитам и займам	1412	40 056	14 545	262
	Отложенные налоговые обязательства	1420	10 736	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.7	Прочие обязательства	1450	344 589	75 281	-
	в том числе:				
	задолженность по договору аренды земельного участка	1451	336 782	75 281	-
	Обязательства по заключенным ДДУ	1452	7 807	-	-
	Итого по разделу IV	1400	807 477	411 122	25 868
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.6	Заемные средства	1510	337 759	-	-
	в том числе:				
	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	1511	325 000	-	-
	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	1512	12 759	-	-
4.7	Кредиторская задолженность	1520	118 286	102 204	5 501
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	28 478	9 582	5 501
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1522	89 809	92 622	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	697	171	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	456 742	102 375	5 501
	БАЛАНС	1700	1 230 968	502 290	27 921

Руководитель



Ван Цзисян

(подпись)

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Мичуринский проспект"	по ОКПО	02675328		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9701041192		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

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	(11 325)	(212)
4.8	Управленческие расходы	2220	(629)	(14 630)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(11 954)	(14 842)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 386	1 869
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.9	Прочие доходы	2340	59	-
	Прочие расходы	2350	(18 249)	(204)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(23 758)	(13 177)
	Налог на прибыль	2410	1 715	5 419
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 715	5 419
	Прочее	2460	(1)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 044)	(7 758)

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	(22 044)	(7 758)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Ван Цзисян

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710004		
31	12	2021
02675328		
9701041192		
41.20		
12300		16
384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Мичуринский проспект"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

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	900	-	-	-	(4 348)	(3 448)
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(7 758)	(7 758)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(7 758)	(7 758)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	900	-	-	-	(12 106)	(11 206)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(22 043)	(22 043)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(22 043)	(22 043)
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	900	-	-	-	(34 151)	(33 251)

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	(3 448)	(21 828)	-	(25 276)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	14 070	-	14 070
после корректировок	3500	(3 448)	(7 758)	-	(11 206)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(4 348)	-	(21 828)	(26 176)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	14 070	-	14 070
после корректировок	3501	(4 348)	14 070	(21 828)	(12 106)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ТПУ "Мичуринский проспект"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
02675328		
9701041192		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 369	1 854
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	6 369	1 854
Платежи - всего	4120	(443 320)	(228 480)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(368 099)	(196 753)
в связи с оплатой труда работников	4122	(10 017)	(2 863)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
плата за резервирование денежных средств	4125	(16 017)	-
прочие платежи	4129	(49 187)	(28 864)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(436 951)	(226 626)
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	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	415 799	295 690
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	415 799	295 690
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	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	415 799	295 690
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(21 152)	69 064
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	74 993	5 929
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	53 841	74 993
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Ван Цзисян

(расшифровка подписи)

22 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	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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	списано 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.	-	75	-	-	75
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Лендинг (одностраничный сайт)	5181	за 2021г.	-	75	-	-	75
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Ван Цзисян

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.



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.	-	-	-	-	-
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-

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	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	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	531 141	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Ван Цзисян

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

[illegible]

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:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель



(подпись)

Ван Цисян

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

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	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-


 Руководитель Ван Цзисян
 (подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	127 684	-	-	-	-	-	-	-	127 684	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	127 684	-	-	-	-	-	-	-	127 684	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	109 019	-	123 293	-	(16 755)	-	-	-	-	-	215 557	(1 249)
	5530	за 2020г.	20 019	-	109 019	-	(20 019)	-	-	-	-	-	109 019	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	-	-	71	-	-	-	-	-	-	-	71	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	108 728	-	115 132	-	(16 738)	-	-	-	-	-	207 122	(1 249)
	5532	за 2020г.	19 540	-	108 728	-	(19 540)	-	-	-	-	-	108 728	-
Прочая	5513	за 2021г.	289	-	281	-	(15)	-	-	-	-	-	555	-
	5533	за 2020г.	-	-	289	-	-	-	-	-	-	-	289	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2021г.	2	-	2	-	(2)	-	-	-	X	X	2	-
	5534	за 2020г.	479	-	2	-	(479)	-	-	-	X	X	2	-
Расчеты с дольщиками	5515	за 2021г.	-	-	7 807	-	-	-	-	-	X	X	7 807	-
	5535	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2021г.	109 019	-	250 977	-	(16 755)	-	-	X	-	-	343 241	(1 249)
	5520	за 2020г.	20 019	-	109 019	-	(20 019)	-	-	X	-	-	109 019	-

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	1 249	1 249	-	-	-	-
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		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2021г. за 2020г.	411 122 25 868	685 107 370 971	35 787 14 283	- -	- -	(335 275) -	- -	- -	796 741 411 122
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	5553 5573	за 2021г. за 2020г.	335 841 25 868	415 799 295 690	35 787 14 283	- -	- -	(335 275) -	- -	- -	452 151 335 841
прочая	5554 5574	за 2021г. за 2020г.	75 281 -	261 501 75 281	- -	- -	- -	- -	- -	- -	335 782 75 281
Обязательства по заключенным ДДУ	5555 5575	за 2021г. за 2020г.	- -	7 807 -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	7 807 -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2021г. за 2020г.	102 203 5 501	24 693 99 813	2 484 -	(8 609) (3 111)	- -	335 275 -	- -	- -	456 046 102 203
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2021г. за 2020г.	9 582 5 501	24 693 7 192	- -	(5 796) (3 111)	- -	- -	- -	- -	28 478 9 582
авансы полученные	5562 5582	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
кредиты	5564 5584	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	5565 5585	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	2 484 -	- -	- -	335 275 -	- -	- -	337 759 -
прочая	5566 5586	за 2021г. за 2020г.	92 621 -	- 92 621	- -	(2 813) -	- -	- -	- -	- -	89 809 92 621
	5567 5587	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -
Итого	5550 5570	за 2021г. за 2020г.	513 325 31 369	709 800 470 784	38 271 14 283	(8 609) (3 111)	- -	X X	- -	- -	1 252 787 513 325

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

(подпись)

Ван Цзисян

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	1 083	-
Расходы на оплату труда	5620	6 595	2 332
Отчисления на социальные нужды	5630	1 865	702
Амортизация	5640	113	-
Прочие затраты	5650	13 077	11 808
Итого по элементам	5660	22 733	14 842
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(10 779)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	11 954	14 842

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

Руководитель

(подпись)

Ван Цзисян

(расшифровка подписи)

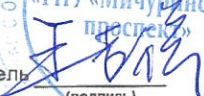
22 марта 2022 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	171	739	(213)	-	697
в том числе:						
оценочные обязательства под неиспользованные отпуска	5701	171	739	(213)	-	697



Руководитель  (подпись)

Ван Цзисян (расшифровка подписи)

22 марта 2022

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	392 138	-	19 399
в том числе:				
Банковская гарантия	5801	392 138	-	19 399
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Ван Цзисян

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.



9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900	-		-	
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-		-	
на вложения во внеоборотные активы	5905	-		-	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2021г. 5910	-	-	-	-
	за 2020г. 5920	-	-	-	-
в том числе:					
	за 2021г. 5911	-	-	-	-
	за 2020г. 5921	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Ван Цзисян

(расшифровка подписи)

22 марта 2022 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

**ООО Специализированный застройщик
«Транспортно-пересадочный узел
«Мичуринский проспект»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах
за 2021 год**

Общие сведения

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Мичуринский проспект» (ООО СЗ «ТПУ «Мичуринский проспект») далее по тексту Общество образовано в 25.05.2016г.

Участниками Общества являются:

АО «Мосинжпроект» ИНН 7701885820 с долей участия 50%;

ООО «СИАРСИСИ РУС» ИНН 7730212723 с долей участия 40%.

ООО «Афи Медикал» ИНН 7730709610 с долей участия 10%.

Российская Федерация, являясь стороной, обладающей конечным контролем, имеет контрольный пакет акций (включая прямое и косвенное владение) свыше 50 % в АО «Мосинжпроект».

Общество зарегистрировано по адресу: 123056, г.Москва, ул. 2-я Брестская, д.29А, 4 этаж, Нежилое помещение I ком.18

1.2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2021г. и на 31 декабря 2020г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных структурных подразделений.

1.3. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности в 2020-2021 гг. является реализация проекта по строительству жилого комплекса из монолитного железобетона со встроенными торговыми помещениями и подземными паркингами по строительному адресу: Москва, ЗАО, район Раменки, Мичуринский проспект, вл.45, с целью последующей продажи.

1.4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Органом управления Общества является:

01.01.2020-31.05.2020 - управляющая организация ООО «Мосинжинвест» по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 12.04.2018 г. (управляющий директор Малыгин Андрей Александрович)

01.06.2020- 11.11.2021- генеральный директор Ван Фэньюй

12.11.2021 – по настоящее время – генеральный директор Ван Цзисян

Сведения о составе совета директоров

Суниев Альберт Альфатович

Максимова Екатерина Вячеславовна

Малыгин Андрей Александрович

Фэн Сяокэ

Фэн ЮнФэн

Пирогова Наталья Станиславовна

Сведения об аудиторском Обществе:

Наименование: ООО «Оценка-Аудит».

Юридический адрес: 141008, Российская Федерация, Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, стр.44А, пом.67, ком.2

Членство в саморегулируемой организации аудиторов: НП «Содружество»

Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: 10706018297

1.5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

1 человек в 2020 году;

5 человек в 2021 году.

Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основании следующих основных положений учетной политики.

2.1. Нормативно-правовая база подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29 июля 1998г. №34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету и рабочим планом счетов, сформированным на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина России от 31 октября 2000г. №94н.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества была подготовлена в соответствии с теми же нормативно-правовыми документами по бухгалтерскому учету.

2.2. Основные средства

Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов и включаются в состав текущих расходов в момент ввода в эксплуатацию.

Стоимость арендованных основных средств (в том числе лизингового имущества) учитывается на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по стоимости имущества, указанного в акте приема-передачи или в договоре. При отсутствии в акте приема-передачи или договоре информации о стоимости арендованных основных средств они учитываются за балансом в условной оценке, равной годовой арендной плате и/или кадастровой стоимости за каждый индивидуальный объект. Организация досрочно не применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

2.3. Вложения во внеоборотные активы

Обществом в составе незавершенного строительства учитываются затраты по незаконченным капитальным вложениям, в том числе по оборудованию, требующему монтажа, незаконченной реконструкции, модернизации основных средств, научно-исследовательским и опытно-конструкторским работам.

Кроме того, в составе внеоборотных активов учитываются кадастровые работы в отношении земельных участков, расположенные в границах ТПУ, а также иные расходы, связанные с оформлением земельных участков для приобретения в собственность.

При этом в состав расходов на строительство объектов имущества включаются расходы организаций по начисленным процентам по целевым заемным средствам, использованным на финансирование строительства тех объектов имущества, которые впоследствии будут приняты на учет в качестве объекта основных средств.

Учет у застройщиков и/или заказчика

Общество выступает застройщиком и/или заказчиком и формирует полную стоимость инвестиционного объекта у себя на балансе, затраты аккумулируются на сч. 08.76 «Капитальное строительство» в разрезе:

- инвестиционных объектов, по которым наиболее точно можно определить принадлежность затрат,
- по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией (СМР, оборудование, инженерные сети, ПИР и т.д.)

В случае, если затраты носят общий характер и одновременно относятся к нескольким инвестиционным объектам, то в процессе реализации проекта они учитываются, как отдельные объекты, а при завершении строительства либо при частичной реализации инвестиционного проекта распределяются между инвестиционными объектами согласно пропорции. При этом приоритетным критерием для расчета пропорции в целях распределения общих затрат является площадь инвестиционных объектов.

В бухгалтерской отчетности застройщика затраты по незаконченным инвестиционным объектам классифицируются как оборотный актив в составе запасов.

Расходы по договорам аренды земельных участков, предназначенных для строительства инвестиционного объекта, осуществляемые до начала строительства и в период строительства, являются расходами, непосредственно связанными с созданием объекта и включаются в первоначальную стоимость объекта.

Проценты за рассрочку по оплате арендной платы за первый год срока аренды земельного участка включаются в первоначальную стоимость объекта в соответствии с графиком платежей.

Сумма НДС, сформированная в строке 1220 бухгалтерского баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям» в части объектов строительства, подлежит распределению между жилыми и нежилыми помещениями и объектами по мере формирования их окончательной стоимости.

2.4 Материально-производственные запасы.

К материально-производственным запасам (МПЗ) Общество относит активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, а также незавершенное производство в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

Сырье и материалы, а также товары для перепродажи при их постановке на учет оцениваются Обществом в размере фактических затрат на их приобретение.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное*

При организации учета материалов счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счет 16 «Отклонения в стоимости материалов» Обществом не применяются.

Остатки незавершенного производства отражаются в бухгалтерском балансе Общества отдельной строкой в составе запасов в том случае, если объект строительства предназначен для продажи.

Оценка материалов, товаров при их выбытии (отпуске в производство) производится Обществом по способу средней себестоимости.

Средняя себестоимость рассчитывается периодически:

- по мере поступления каждой новой партии запасов.

Оценка готовой продукции при ее выбытии (реализации) производится Обществом по себестоимости каждой единицы.

Запасы (кроме незавершенного производства), которые не могут обычным образом заменять друг друга, могут оцениваться по себестоимости каждой единицы таких запасов.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд (п. 2 ФСБУ 5/2019):

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются:

- перспективно.

2.4. Дебиторская задолженность

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством жилого дома, отражаются отдельной строкой в составе Дебиторской задолженности.

2.5. Расчеты по налогам и обязательным страховым взносам

Расчеты с бюджетом по налогам и сборам, а также по обязательным страховым взносам отражаются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто по видам налогов (взносов) и уровням бюджета (для налога на прибыль).

Учет отложенных активов и обязательств в Обществе ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Балансовая стоимость активов и обязательств, подлежит корректировке для целей формирования налогооблагаемой базы по налогу на прибыль на постоянные и временные разницы, возникающие в результате применения различных правил признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете. Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете Общества обособленно. Временные разницы по состоянию на отчетную дату определяются как разница между балансовой стоимостью активов (обязательств) и их стоимостью, принимаемой для целей налогообложения и учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница, и отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто через отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Расход (доход) по налогу на прибыль, складывается из текущего и отложенного налога и отражается в отчете о финансовых результатах за отчетный период.

Текущий налог на прибыль признается Обществом на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. Данная величина соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в первичной налоговой декларации по налогу на прибыль за соответствующий отчетный (налоговый) период.

Отложенный налог на прибыль определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Чистая прибыль за отчетный период определяется балансовым методом путем уменьшения прибыли до налогообложения на величину расхода по налогу на прибыль. Сумма текущего и отложенного налога на прибыль, начисленного (скорректированного) в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие налоговые периоды, а также списание отложенных налоговых активов и обязательств, отражаются по отдельной статье отчета о финансовых результатах (после статьи налог на прибыль).

2.6. Учет расчет по заемным средствам

Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включаются в состав прочих расходов ежемесячно в течение предусмотренного договором срока возврата денежных средств, исходя их количества календарных дней в месяце и суммы заемных средств в соответствии со ставкой предусмотренной договором.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества организации, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 3 000 000 руб.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства инвестиционного актива при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, , включаются в их первоначальную стоимость ежемесячно в течении срока , на который получен кредит.

Затраты, связанные с получением заемных средств, а также дополнительные расходы, связанные с обслуживанием долга (кроме процентов и дисконта), в том числе банковские комиссии, агентские

вознаграждения за поддержку вторичного рынка выпущенных ценных бумаг, учитываются Обществом в составе текущих расходов полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были фактически произведены.

Обеспечение своевременного и полного выполнения обязательств по договорам кредитов и займов отражается на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в размере, в котором Общество должно погасить задолженность перед кредитором, указанной в договорах поручительства, залога ипотеки и т.д. В случае, если в договоре не указана сумма задолженности, то обеспечение равно полной сумме задолженности.

2.7. Оценочные и условные обязательства

Общество признает в балансе оценочные обязательства, а также раскрывает информацию в пояснениях к бухгалтерской отчетности об условных активах и обязательствах в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов.

2.8. Доходы

Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления).

Поскольку договор долевого участия следует квалифицировать как договор купли-продажи, то все критерии признания выручки от реализации объекта долевого строительства у застройщика, связанные с исполнением обязанностей по договору долевого участия выполняются в момент подписания акта приема-передачи недвижимости.

Выручка от реализации по договорам ДДУ, договорам ДКП определяется Обществом на дату подписания акта приема-передачи в МЖД.

2.9. Расходы

Застройщик несет все расходы связанные с выполнением функции заказчика, в том числе на содержание помещения от даты ввода МКД в эксплуатацию до даты передачи помещения участнику долевого строительства.

Расходы, которые застройщик несет после ввода МКД в эксплуатацию списываются и признаются в составе себестоимости отчета о финансовых результатах в тех периодах в которых они возникли.

Расходы, в части содержания помещений по которым не был заключен договор долевого участия, после ввода МКД в эксплуатацию отражаются в составе себестоимости отчета о финансовых результатах в тех периодах в которых они возникли.

Себестоимость 1 кв м (СС1квм) переданного объекта недвижимости МЖД определяется по формуле:

$СС1\text{ кв.м} = СС\text{ общ} / S\text{ общ}$, где

СС общ – общая себестоимость объекта недвижимости, сформированная на сч.08 «Внеоборотные активы» на дату передачи объекта;

S общ – общая площадь многоквартирного жилого дома.

Изменения в учетной политике

3.1 Изменения в учетной политике

В Учетную политику на 2019- 2020 г. существенные изменения не вносились.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное*

В Учетную политику на 2021 г. внесены изменения о порядке учета ТМЦ в связи с применением ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства

Организация досрочно не применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицей 2.1 «Наличие и движение основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.2. Запасы

Информация по разделу Запасы дополняется таблицей 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе незавершенного производства на 31.12.2021 г. отражаются затраты Общества по строительству МЖД.

Структура затрат:

Статьи затрат	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Расходы на строительство МЖД	782344	292721	374
в т.ч.:			
Арендные платежи за землю (с процентами за рассрочку за первый год аренды)	570 976	196 842	
Получение разрешений, допусков, проведение экспертиз	13043	9 355	
СМР	33499		
Разработка АГР, проектной документации	73728	60616	374
Услуги технического заказчика	14865	11 627	
Услуги управляющей компании	8990		
Прочие расходы	3911		
Проценты по целевому кредиту	52553	14 282	
Незавершенное производство	10779		
ИТОГО	782344	292721	374

Данный объект строительства предназначен для продажи по договорам долевого участия в рамках 214 ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». В 2021 году заключен один договор долевого строительства, де-

нежные средства по данному договору на расчетные счета застройщика и счета-эскроу, не поступили

4.3. Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям

В составе показателя «Налог на добавленную стоимость» бухгалтерского баланса, отражены суммы налога, предъявленные Обществу сторонними организациями в сумме:

- на 31 декабря 2019 г. 524 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 18 910 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 33 120 тыс. руб.

Сумма НДС, сформированная в строке 1220 бухгалтерского баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям» в части объектов строительства, подлежит распределению между жилыми и нежилыми помещениями с момента ввода МЖД в эксплуатацию до даты реализации последнего помещения.

4.4. Дебиторская задолженность

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

В течение 2020 г. Общество не создавало резерв по сомнительным долгам. В 2021 г. Обществом создан резерв в сумме 1 249 тыс. руб. по авансам выданным ООО «СтройГрупп». Данная задолженность признана Обществом сомнительной.

Задолженность по авансам выданным в разрезе контрагентов представлена ниже:

Подрядчик	Договор	Срок погашения	Сумма задолженности по состоянию на 31.12.2021 г.	Сумма задолженности по состоянию на 31.12.2020 г.
ЦТП МОЭК ООО	Дог. №10-11/19-1026 от 31.12.2019	2023	31 829	31 829
СВЯЗЬСТРОЙСТАНДАРТ ООО	Дог. № 2020/МП/07 от 04.12.2020	2021	-	15 800
МОСВОДОСТОК ГУП	Дог. №ТП-0873-19 от 31.12.2019 г.	2023	19 582	19 582
МОСВОДОКАНАЛ АО	Дог. №9357 ДП-В от 20.02.2020 г	2023	4 597	4 597
МОСВОДОКАНАЛ АО	Дог. №9358 ДП-В от 20.02.2020 г	2023	7 984	7 984
СИАРСИСИ РУС ООО	Дог. МП/ГП /01 от 05.08.2021 г.	2022	165 408	
ГК РР ГРУПП	Дог. № МП/РР-01 от 19.01.2021г.	2022	8 374	
РОССЕТИ Московский регион ПАО	Дог. № ИА-20-302-4298(196313) от 17.03.2021г.	2023	63 692	

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное*

Подрядчик	Договор	Срок погашения	Сумма задолженности по состоянию на 31.12.2021 г.	Сумма задолженности по состоянию на 31.12.2020 г.
Департамент городского имущества	Дог. №И-07-001987 от 24.08.2020	2022	28 976	27 939
прочие			4 364	998
ИТОГО В том числе со сроком погашения свыше 1 года			127 684	
В том числе со сроком погашения до 1 года			207122	108 728

Вся указанная дебиторская задолженность является реальной к взысканию с высокой степенью вероятности, считаем что платежеспособность должников позволяет говорить не о сомнительной дебиторской задолженности, а о пролонгации сроков выполнения работ. Вероятность погашения оцениваем как достаточную.

4.5. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составила:

на 31 декабря 2019 г. 900 тыс. руб.,

на 31 декабря 2020 г. 900 тыс. руб.,

на 31 декабря 2021 г. 900 тыс. руб.,

Уставный капитал по состоянию на 31 декабря 2021 г. оплачен полностью.

Чистые активы

По состоянию на 31.12.2021, 31.12.2020 и 31.12.2019 величина чистых активов Общества меньше величины уставного капитала:

Период	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Сумма превышения уставного капитала над чистыми активами, тыс. руб.	33 251	11 206	3 448

Руководство Общества считает, что Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты, несмотря на то, что чистые активы меньше величины уставного капитала по состоянию на три отчетные даты.

14 января 2021 Обществом получено разрешение №77-183000-019338-2021 на строительство жилого комплекса из монолитного железобетона со встроенными торговыми помещениями и подземными паркингами в объеме 1-ой очереди реализации проекта (Участок №2), расположенного в составе ТПУ «Мичуринский проспект». Строительство планируется завершить в 2024 году.

В пункте 10 даны пояснения по событиям после отчетной даты.

4.6. Кредиты и займы

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общая сумма займов полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
31.12.2021г.		737 095
31.12.2020 г.		295 690
31.12. 2019 г.		25 606

Общая сумма займов погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

Период погашения	Кредиты	Займы
2021 г.	-	
2020 г.	-	
2019 г.	-	

Задолженность по заемным средствам по заимодавцам/кредиторам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Процентная ставка	Срок по- гашения	Сумма займа по состоянию на 31.12.2021 г.	Сумма займа по состоя- нию на 31.12.20 г.	Сумма займа по состоя- нию на 31.12.19 г.
АО «Мосинж- проект»	руб.	Ключе- вая+0,5%	30.06.2023	412 095	321 296	25 606
ООО«СиАрСиС и Рус»	Руб.	Ключе- вая+0,5%	29.11.2022	260 000		
ООО « АФИ МЕДИКАЛ»	Руб.	Ключе- вая+0,5%	29.11.2022	65 000		
Итого:	руб.			737 095	321 296	25 606
В том числе со сроком погаше- ния до 1 года	руб.			325 000	-	-

4.7. Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2021 г. в составе кредиторской задолженности в том числе отражена задолженность по договору аренды земельного участка в размере 426 591 тыс. руб., из них 89 809 тыс. руб. подлежит погашению в течение 1 года, и отражено по стр. 1522 в составе краткосрочной кре-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

диторской задолженности, а 336 782 тыс. руб. - долгосрочная часть, отражено по стр. 1451 в составе долгосрочных обязательств.

По состоянию на 31.12.2020 г. в составе прочей кредиторской задолженности в том числе отражена задолженность по договору аренды земельного участка в размере 167 903 тыс. руб., из них 92 621 тыс. руб. подлежит погашению в течение 1 года, а 75 281 тыс. руб. - долгосрочная часть

Поскольку договором аренды предусмотрена рассрочка по оплате за первый год срока аренды земельного участка на 6 лет с начислением процентов в размере ключевой ставки Центрального банка РФ, то указанная выше кредиторская задолженность представляет собой задолженность за первый год аренды без учета процентов. Проценты за рассрочку, увеличивающие стоимость объекта строительства отражаются в учете по мере наступления сроков в соответствии с графиком платежей:

Период	Сумма арендной платы без учета рассрочки за 2021 г.	Платежи по договору аренды с учетом рассрочки		Фактические платежи по договору аренды за 2021 г.		Текущая арендная плата	Задолженность по осн. долгу	Отражено в расходах на создание объекта строительства на 31.12.2021 г.
		Осн. долг	%	Осн. долг	%			
1 квартал	134 713	22 452	5 487	22 452	5 487	770	280 164	337 812
2 квартал	134 713	22 452	5248	22 452	5248	770	392 425	478 543
3 квартал	79 070	22 452	5010	22 452	5010	1570	449 043	564 193
4 квартал		22 452	4771	22 452	4771	2012	426 591	570 976
	348496	89808	20516	89808	20516	5131		
	Сумма арендной платы без учета рассрочки за 2020 г.	Платежи по договору аренды с учетом рассрочки		Фактические платежи по договору аренды за 2020 г.		Задолженность перед ДГИ	Задолженность по осн. долгу	Отражено в расходах на создание объекта строительства на 31.12.20
		Осн. долг	%	Осн. долг	%			
4 квартал 2020г.	190 355	22 452	5 725	22 452	5 725	762	167 903	196 842
				22 452	5 487			

4.8. Управленческие расходы

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное*

В строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах отражены следующие расходы:

Вид расхода	2021г.	2020г.
Расходы на оплату труда	-	2 200
Страховые взносы	-	663
Услуги на управление строительством	-	10 892
Расходы на ведение бухгалтерского учета	-	247
Аренда недвижимого имущества	-	253
Нотариальные услуги	296	169
Прочие расходы	333	206
ИТОГО	629	14 630

Управленческие расходы ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности, не увеличивая себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. В отчете о финансовых результатах Общества управленческие расходы отражаются отдельными статьями.

4.9. Прочие доходы и расходы

Наименование видов прочих доходов и расходов	2021 г.		2020 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Проценты от размещения денег в депозит	6 386	-	1869	-
Доходы от сдачи в субаренду	59	-	-	-
Резервы по сомнительным долгам	-	1 249	-	-
Услуги кредитных организаций	-	16 054	-	30
Госпошлины	-	9	-	22
Списание выделенного НДС	-	462	-	152
Штрафы, пени, неустойки	-	240	-	-
Прочие расходы	-	235	-	-
Итого	6445	18249	1869	204

В Отчете о финансовых результатах за 2020г. проценты по целевым займам в размере 14 282 тыс. руб. были ошибочно учтены в составе прочих расходов, также затраты на аренду офиса продаж за декабрь 2020г. в сумме 212 тыс. руб. не были отражены в составе коммерческих расходов, в связи с чем организация внесла изменения в Отчет о прибылях и убытках и Бухгалтерский баланс за 2020г., отразив ретроспективно следующие изменения:

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное*

Отчет о прибылях и убытках :

<i>Наименование показателя</i>	<i>Код</i>	<i>За январь-декабрь 2020г. Было</i>	<i>За январь-декабрь 2020г. Стало</i>	<i>Разница</i>
Коммерческие расходы	2210	-	(212)	+212
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(14630)	(14842)	-212
Проценты к уплате	2330	(14282)	-	-14282
Прибыль убыток до налогообложения	2300	(27247)	(13177)	-14070
Чистая прибыль (убыток)	2400	(21828)	(7758)	-14070

Бухгалтерский баланс

<i>Наименование показателя</i>	<i>Код</i>	<i>На 31 декабря 2020г. Было</i>	<i>На 31 декабря 2020г. Стало</i>	<i>Разница</i>
АКТИВ				
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	278 650	292 721	+14070
В том числе				
Расходы на проект	1211	278 650	292 721	+14070
Итого по разделу II	1200	481 726	495 797	+14070
БАЛАНС	1600	488 220	502 290	+14070
ПАССИВ				
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(26 176)	(12106)	-14070
Итого по разделу III	1300	(25 276)	(11 206)	-14070
БАЛАНС	1700	488 220	502 290	-14070

4.10. Налогообложение

Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	За 2021 год	За 2020 год
1	2	3	4	5
1	2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	(23 758)	(13 177)
1.1		Условный доход (условный расход) по налогу на прибыль	4752	5 449
2		Постоянные налоговые обязательства (активы) в т.ч.:	229	30
2.1		Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль, в т. ч.:	1146	152
2.1.1		Расходы прошлых периодов	211	
2.1.2		Штрафы	240	
2.1.3		Списание НДС	462	152
2.1.4		Материальная помощь	200	
2.1.5		Прочие расходы	33	
3		Изменение отложенных налоговых активов	12 450	5 419
3.1		Изменение временных вычитаемых разниц, в т.ч.:	62 250	27 095
3.1.1		Налоговый убыток	60 425	26 923
4		Изменение отложенных налоговых обязательств	(10 736)	
4	2460	Прочее	(1)	
5	2400	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(22 044)	(7 758)
6	2410	Текущий налог на прибыль	0	0

5. Отчет о движении денежных средств

В 2020г. денежные потоки связанные со строительством Общество отражало как денежные потоки от инвестиционных операций, в 2021г. все операции отражены как денежные потоки от текущей деятельности, в связи с чем в отчет о движении денежных средств ретроспективно внесены следующие изменения за период январь-декабрь 2020г.:

Наименование показателя	Код	Было	Стало	Разница
Денежные потоки от текущих	4110	-	1854	+1854

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

операций				
Прочие поступления	4119	-	1854	+1854
Платежи -всего	4120	(41717)	(228480)	+186763
В том числе :	4121	(11281)	(196753)	+185472
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги				
в связи с оплатой труда работни-кам	4122	(2200)	(2863)	+663
Прочие платежи	4129	(28236)	(28864)	+628
Сальдо денежных потоков от те-кущих операций	4100	(41717)	(226626)	+184909
Денежные потоки от инвестици-онных операций:				
Поступления -всего	4210	1854	-	-1854
В том числе:	4214	1854	-	-1854
Дивидендов, процентов по долго-вым финансовым вложениям				
Платежи-всего	4220	(186763)	-	-186763
В том числе:	4225	(186763)	-	-186763
Создание инвестиционного актива				
Сальдо денежных потоков от ин-вестиционных операций	4200	(184909)	-	-184909

В составе строки 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств отражено:

Вид движения денежных средств	2021 г.	2020 г.
НДС (свернуто)	49025	28810
Прочие платежи	162	54
ИТОГО	49187	28 864

6. Информация о связанных сторонах

50% Общества владеет АО «Мосинжпроект». АО « Мосинжпроект» создано в соответствии с распоряжением Департамента имущества г. Москвы от 26.01.2010г. №194-р « О приватизации Гос-ударственного унитарного предприятия г. Москвы Институт по изысканиям и проектированию инженерных сооружений « Мосинжпроект»

40 % Общества владеет ООО «СиАрСиСи Рус» , 100% владельцем долей которого является АО « Китайская Железнодорожная строительная компания», учредителем которого является Правитель-ство Республики Китай.

Список аффилированных лиц ООО « СЗ ТПУ «Мичуринский проспект» на 31.12.2021г.

№ п/п	Полное наимено-вание или ФИО	Место нахожде-ние	Основание в силу которого лицо	Дата наступле-ния основания	Доля участия
-------	------------------------------	-------------------	--------------------------------	-----------------------------	--------------

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное*

	аффилированного лица		признается аффилированным		
1	Ван Цзисян	Москва	Лицо осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Член совета директоров	12.11.2021	0
2	АО « Мосинжпроект»	10100 г. Москва Сверчков пер. д 4/1	Лицо имеющее право распоряжаться более чем 20% долей общества	11.04.2016	50
3	ООО « СиАрСи-Си Рус»	117485 г. Москва ул. Обручева д.30/1, стр.1 эт.5 пом.VIII, ком1-31	Лицо имеющее право распоряжаться более чем 20% долей общества	06.12.2019	40
4	Суниев Альберт Альфатович	Москва	Член совета директоров	16.11.2021	0
5	Малыгин Андрей Александрович	Москва	Член совета директоров	16.11.2021	0
6	Максимова Екатерина Вячеславовна	Москва	Член совета директоров	16.11.2021	0
7	Чэн Цзянь	Китай	Член совета директоров	16.11.2021	0
8	Пирогова Наталья Станиславовна	Москва	Член совета директоров	16.11.2021	0
9	АО «Китайская железнодорожная строительная корпорация»	Китай	П.8ч.1 ст.9 ФЗ № 401-ФЗ от 06.12.2011 « О защите конкуренции»	15.01.2020	0

В отчетном году Обществу оказали услуги следующие организации Группы АО «Мосинжпроект»:

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Основание	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (без НДС)	
		2021 г.	2020 г.
ООО "СИАРСИСИ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к кото-	32010	58981

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Основание	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (без НДС)	
		2021 г.	2020 г.
РУС"	рой принадлежит общество.		
<i>Разработка проекта</i>		12595	58981
<i>СМР по договору генерального подряда</i>		19415	
ООО «Мосинжинвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	10142	11145
<i>Управление строительством</i>		9889	10892
<i>Аренда</i>		253	253
ООО «УЭЗ-Строй»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	3238	11627
<i>Услуги технического заказчика</i>		3238	11627
АО «УЭЗ»		83	248
<i>Услуги по ведению бух. учета</i>		83	248
АО «МОСРЕАЛСТРОЙ»		6573	
<i>Разработка концепции проекта</i>		6573	
Всего		52046	82000

Задолженность Общества по расчетам с организациями Группы, отраженная в бухгалтерском балансе, составила:

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450)			Краткосрочная кредиторская задолженность (стр. 1520)		
	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19г.	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19 г.
Мосинжпроект АО	-	-	-			696
Мосинжинвест ООО	-	-	-	-	5 796	3 869
УЭЗ АО				396	297	594
Мосреалстрой АО				7887		300
УЭЗ-Строй ООО				3885	3 488	

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное*

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450)			Краткосрочная кредиторская задолженность (стр. 1520)		
	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19г.	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19 г.
СиАрСиСи Рус				16309		
Всего	-	-	-	28477	9 581	5 459

Денежные потоки с АО «Мосинжпроект»:

Денежные потоки	Стр.	2020 г.	2021г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Оплата поставщикам за услуги	4121	(580)	
Прочие платежи (НДС)	4129	(116)	
<i>Финансовая деятельность</i>			
Поступление кредитов и займов	4311	295 690	90799
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		294 994	90799

Денежные потоки с ООО "СИАРСИСИ РУС"

Денежные потоки	Стр.	2020 г.	2021 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Оплата поставщикам за услуги	4121	(42815)	(156260)
Прочие платежи (НДС)	4129	(8 563)	(31252)
<i>Финансовая деятельность</i>			
Поступление кредитов и займов	4311		260000
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		(51 378)	72 488

Денежные потоки с ООО "Мосинжинвест"

Денежные потоки	Стр.	2020 г.	2021 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Оплата поставщикам за услуги	4121	(9538)	(14972)
Прочие платежи (НДС)	4129	(1908)	(2994)
<i>Финансовая деятельность</i>			
Поступление кредитов и займов	4311		
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		(11446)	(17967)

Денежные потоки с АО "УЭЗ"

Денежные потоки	Стр.	2020 г.	2021 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Оплата поставщикам за услуги	4121	(495)	

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Денежные потоки	Стр.	2020 г.	2021 г.
Прочие платежи (НДС)	4129	(99)	
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(594)	-

Денежные потоки с ООО "УЭЗ-Строй"

Денежные потоки	Стр.	2020 г.	2021 г.
Текущая деятельность			
Оплата поставщикам за услуги	4121	(8720)	(2906)
Прочие платежи (НДС)	4129	(1744)	(581)
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(10464)	(3488)

Все расчеты осуществлялись в безналичной форме в сроки, соответствующие договорным обязательствам.

7. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора

		2020	2021 г.
1	Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу, в совокупности	192	1394
	Заработная плата	147	1071
	Страховые взносы	45	323

8. Оценочные обязательства, условные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе оценочных обязательств отражен резерв на выплату предстоящих отпусков.

По состоянию на 31.12.2020г. и 31.12.2021г. обстоятельства, вызывающие необходимость признания оценочного обязательства (судебные разбирательства, предписания, неподтвержденные акты сверки, поручительства за третьих лиц и т.п.) у Общества отсутствуют.

9. Обеспечения полученные и выданные.

По состоянию на 31.12.2021г. в качестве обеспечений полученных на забалансовом учете учитываются 2 банковские гарантии :

№	РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	Сумма тыс. руб.
1	Банковская гарантия IGT21-R00/26770 от 31.08.2021	172 397

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Мичуринский проспект» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

2	Банковская гарантия IGT21-R00/27269 от 13.10.2021	219 741
	ИТОГО	392 138

10. Пояснения по событиям после отчетной даты.

25.01.2022г. зарегистрирована ипотека на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0013006:24045 в пользу ПАО «Сбербанк» на срок с 25.01.2022г. по 26.10.2024г., на основании договора ипотеки №9682/И от 27.10.2021г. в качестве обеспечения по кредитному договору №9682 от 27.10.2021г. на сумму 2 266 343 тыс. рублей.

28.01.2022г. подписан договор залога имущественных прав №9682/ИП в пользу ПАО «Сбербанк» на имущественные права: на жилые площади(квартиры), нежилые (коммерческие) помещения, машиноместа, кладовки , а также строящиеся инженерные сети на общую залоговую стоимость 8 051 648 тыс. рублей.

В феврале 2022 года возросла геополитическая напряженность и возникли существенные риски для экономики РФ.

Евросоюзом, США и Канадой введен пакет санкций, который включает запрет на продажу товаров и технологий компаниями Евросоюза и США для российских компаний.

Произошли значительные колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках.

Несмотря на данные обстоятельства руководство Общества исходит из допущения о том, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения объемов деятельности, а следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

- На дату выпуска настоящей отчетности компания не является фигурантом санкционных списков.
- Значительная часть доходов не подвержена санкционному риску, основная будущая выручка планируется к поступлению от дольщиков-резидентов по договорам ДДУ.
- В данных условиях компания выполняет свои обязательства в полном объеме и способна их выполнять в обозримом будущем, основной договор по строительству заключен в фиксированной цене и не подвержен санкционному риску.

У Общества отсутствуют обязательства в иностранной валюте .

Руководство компании внимательно следит за развитием событий, реакцией правительств стран с целью оперативного решения возникающих проблем и осуществления непрерывной деятельности.

В связи с этим на дату выпуска настоящей отчетности руководство не видит существенных рисков, способных повлиять на непрерывность деятельности компании в обозримом будущем.

Однако с учетом информации, доступной на данный момент, надежно оценить последующее влияние названных событий на деятельность Общества в длительной перспективе не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность компании с достаточной степенью надежности в настоящий момент отсутствует.

11. Налоговые риски

Российское налоговое законодательство подтверждено частым изменениям и трактуется различным образом. Трактовка законодательства Руководством Общества, в том числе в части исчисления налогов, подлежащих уплате в федеральный, региональные и муниципальные бюджеты, применяемая к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими контролирующими органами.

Позиция налоговых органов в отношении применения законодательства и использованных допущений может оказаться достаточно категоричной, более того, существует риск того, что операции и деятельность, которые не вызывали претензий контролирующих органов в прошлом, будут оспорены в будущем. Как следствие могут быть начислены существенные суммы дополнительных налогов, штрафов и пени.

12. Финансовые риски

В ходе своей деятельности компания подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

- кредитный риск;
- риск недостатка ликвидности;
- валютный риск;
- рыночный риск.

Политика управления рисками Общества проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Общества, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Общества. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Общество стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

13. Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства.

Подверженность Общества кредитному риску связана с индивидуальными характеристиками каждого покупателя. Исходя из географических признаков, весь кредитный риск Общества сконцентрирован в Российской Федерации. Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности подвержено влиянию экономических факторов, руководство полагает, что существенный риск потерь, превышающих созданный резерв под обесценение дебиторской задолженности, отсутствует. Расчеты резервов основываются на знаниях руководства о степени платежеспособности контрагентов и сложившейся практике истребования задолженности от них.

14. Риск потери ликвидности

Риск ликвидности подразумевает способность Общества отвечать по своим обязательствам путем оплаты денежными средствами или передачи иных финансовых активов. Подход Общества к минимизации данного риска заключается в контроле за достаточным уровнем ликвидности, чтобы отвечать по своим обязательствам при нормальных условиях ведения бизнеса, а также при возникновении форс-мажорных ситуаций, с учетом избежания дополнительных внеплановых убытков, а также сохранения репутации.

15. Валютный риск

В Обществе отсутствует валютный риск, в силу отсутствия валютных операций.

16. Риск изменения процентной ставки

Общество подвержено существенному риску, связанному с воздействием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств, поскольку на отчетные даты Общество осуществляло заимствования по ставке привязанной к ставке ЦБ РФ. В 2021г.

заключен кредитный договор на финансирование строительства по фиксированной ставке и предусматривающий рефинансирование имеющихся займов.

17. Рыночные риски

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Генеральный директор

Ван Цзисян

