

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

*Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Роцца»*

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роцца» (ОГРН 1197746024850, далее — «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2021 год, отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на п. 10.14 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указано, что на протяжении ряда лет стоимость чистых активов Организации является отрицательной величиной и на 31 декабря 2021 года составила (-421 088 тыс. руб.), уменьшившись за 2021 год на 197 615 тыс. руб. Данные события или условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные

сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, Организации 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

### **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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- 1) 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;
- 2) 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 Организации;
- 3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Организации, и соответствующего раскрытия информации;





4) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

5) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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  
ОРНЗ 21506027624

М.Ю. Симакова

Руководитель аудита, по результатам  
которого составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 22006027361



И.А. Антонова

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторская фирма «Аваль»  
ОГРН 1027739472980  
РФ, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18, стр. 3  
Член Саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)  
ОРНЗ 11506035161

« 04 » \_\_\_\_\_ 2022 года

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

				<b>Коды</b>
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31 12 2021		
по ОКПО	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Роца"	35589354		
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика	9731022310		
по ОКВЭД 2	Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
по ОКЕИ	Единица измерения: в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес) 115035, Москва г, Садовническая ул, д. № 69, этаж 2 пом. I ком. 5				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Аудиторская фирма "Аваль"				
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	7703107913		
ОГРН/ОГРНИП	Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	1027739472980		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	117	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	70 015	30 297	91
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	4 445	59	91
	Строительство объектов основных средств	11502	65 570	30 238	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	1 393 444
	Отложенные налоговые активы	1180	125 658	64 137	17 720
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	195 790	94 434	1 411 255
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	4 773 842	1 746 349	7 459
	в том числе:				
	Незавершенное строительство Многофункционального жилого комплекса	12101	4 590 781	1 746 349	7 459
	Расходы будущих периодов (реклама)	12102	182 210	-	-
	Материалы	12103	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12104	851	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	285 134	33 718	2 154
	Дебиторская задолженность	1230	515 199	298 583	12 051
	в том числе:				



Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	113	196	745
Расчеты по добровольному страхованию	12302	29	55	52
Расчеты с подотчетными лицами	12303	10	-	19
Расчеты по агентским договорам	12304	70 258	73 530	-
Расчеты с прочими дебиторами	12305	2 299	319	-
Авансы по строительным работам капитального характера (долгосрочные)	12306	434 681	97 911	-
Авансы по строительным работам капитального характера (краткосрочные)	12307	7 809	126 572	11 235
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	777	777	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 766	13 749	6 859
Прочие оборотные активы	1260	9 219 819	-	-
в том числе:				
Задолженность участников долевого строительства	12601	9 219 819	-	-
Итого по разделу II	1200	14 798 537	2 093 176	28 523
<b>БАЛАНС</b>	1600	14 994 327	2 187 610	1 439 778

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	(421 098)	(223 483)	(70 460)
	Итого по разделу III	1300	(421 088)	(223 473)	(70 450)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	4 879 373	2 366 544	1 478 772
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	1 238 300	1 407 600	1 397 800
	Проценты по долгосрочным займам	14102	526 559	285 785	80 972
	Долгосрочные кредиты	14103	3 114 514	673 158	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	16 376	4 017	105
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	10 164 719	-	-
	в том числе:				
	Задолженность перед участниками долевого строительства	14501	9 219 819	-	-
	Рассрочка по аренде земельного участка	14502	944 900	-	-
	Итого по разделу IV	1400	15 060 468	2 370 561	1 478 877
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	14 841	806	31 046
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	-	31 000
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	-	46
	Проценты по долгосрочным кредитам	15103	14 841	806	-
	Кредиторская задолженность	1520	339 752	39 463	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	59 066	9 157	-
	Расчеты по аренде земельного участка	15202	251 973	26 643	-
	Расчеты по агентским договорам	15203	28 658	1 265	-
	Расчеты по налогам и сборам	15204	54	2 383	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15205	-	14	-
	Расчеты с прочими кредиторами	15206	1	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	354	253	305
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	354 947	40 522	31 351
	<b>БАЛАНС</b>	1700	14 994 327	2 187 610	1 439 778



Руководитель

**Малик Михаил Теодорович**  
(расшифровка подписи)

4 мая 2022 г.

0/35



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Роща"</b>		<b>35589354</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>9731022310</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

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	-	-
	Управленческие расходы	2220	(10 488)	(6 935)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(10 488)	(6 935)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	1 413 208
	Проценты к получению	2320	-	143
	Проценты к уплате	2330	(235 138)	(205 677)
	Прочие доходы	2340	-	1 065
	Прочие расходы	2350	(1 148)	(1 394 748)
	в том числе:			
	Расходы при участии в других организациях	2351	-	(1 393 444)
	Расходы на услуги банков	2352	(83)	(77)
	Прочие расходы	2353	(1 065)	(1 227)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(246 774)	(192 944)
	в том числе:			
	Прибыль с полученных дивидендов	2301	-	19 764
	Убыток от текущей деятельности	2302	-	(212 708)
	Налог на прибыль	2410	49 162	42 504
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	49 162	42 504
	Прочее	2460	(3)	(2 583)
	в том числе:			
	Налог с полученных дивидендов по ставке 13%	2461	-	(2 580)
	Прочие прибыли и убытки	2462	(3)	(3)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(197 615)	(153 023)

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	(197 615)	(153 023)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Малик Михаил Теодорович**

(расшифровка подписи)

4 мая 2022 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2021
35589354		
9731022310		
41.20		
12300	16	
384		

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

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

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	(70 460)	(70 450)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3220	-	-	-	-	(153 023)	(153 023)
убыток	3221	X	X	X	X	(153 023)	(153 023)
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	10	-	-	-	(223 483)	(223 473)
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	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	-	-	-	-	(197 615)	(197 615)
В том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(197 615)	(197 615)
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	-	-	-	(421 098)	(421 088)



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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	(421 088)	(223 473)	(70 450)



Руководитель Малик Михаил Теодорович  
(расшифровка подписи)

4 мая 2022 г. Москва



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Роща"</b>	ИНН	<b>35589354</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	<b>9731022310</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	8 814	143
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	-	-
проценты от депозитов	4114	-	143
прочие поступления	4119	8 814	-
Платежи - всего	4120	(2 249 171)	(652 835)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 034 616)	(579 327)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7 105)	(8 622)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(8 504)
налога на прибыль организаций	4124	-	(2 580)
налог на добавленную стоимость	4125	(192 236)	(50 989)
прочие налоги	4126	(8 312)	(2 386)
прочие платежи	4129	(6 902)	(427)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 240 357)	(652 692)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	8 230
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	-	8 230
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(41 682)	(10 306)
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	(41 682)	(10 306)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(41 682)	(2 076)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 472 056	833 758
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 472 056	833 758
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(200 000)	(172 100)
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	(200 000)	(172 100)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 272 056	661 658
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(9 983)	6 890
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	13 749	6 859
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	3 766	13 749
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Малик Михаил Теодорович

(расшифровка подписи)

4 мая 2022 г.

14/35



**ПОЯСНЕНИЯ**

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОЩА»  
ЗА 2021 год.**

**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		Поступило	Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло		Переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				начислено амортизации	убыток от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	130	-	-	(13)	-	-	130	(13)
в том числе:	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2021г.	-	-	130	-	-	(13)	-	-	130	(13)
	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		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.	-	-	-	-	
в том числе:	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	130	-	(130)	
в том числе:	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
Товарный знак мод.	5181	за 2021г.	-	130	-	(130)	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2021 год

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				Пересценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	98	(39)	4 823	-	-	(437)	-	-	-	4 921	(476)
	5210	за 2020г.	98	(7)	-	-	-	(32)	-	-	-	98	(39)
в том числе:													
Офисное оборудование	5201	за 2021г.	98	(39)	-	-	-	(32)	-	-	-	98	(71)
	5211	за 2020г.	98	(7)	-	-	-	(32)	-	-	-	98	(39)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2021г.	-	-	4 823	-	-	(405)	-	-	-	4 823	(405)
	5212	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

с.5

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.	30 238	35 332	-	-	65 570
	5250	за 2020г.	-	30 238	-	-	30 238
в том числе:							
Офис продаж (проектирование, возведение, оформление)	5241	за 2021г.	1 600	35 332	-	-	36 932
	5251	за 2020г.	-	1 600	-	-	1 600
Нежилое здание, общей площадью 292 кв.м., кадастровый номер: 77.02.0024006.1017	5242	за 2021г.	28 638	-	-	-	28 638
	5252	за 2020г.	-	28 638	-	-	28 638

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		увеличение	уменьшение	увеличение	уменьшение
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.	2020 г.	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	1 855 018	1 855 018	-
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	1395000	-	-
	5287	-	-	-



Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2021 год

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	1 393 444	-	-	(1 393 444)	-	-	-	-	-
в том числе:											
Доля в УК ООО "Стройвест"	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	1 393 444	-	-	(1 393 444)	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	777	-	-	-	-	-	-	777	-
	5315	за 2020г.	-	-	777	-	-	-	-	777	-
в том числе:											
Вексель	5306	за 2021г.	777	-	-	-	-	-	-	777	-
	5316	за 2020г.	-	-	777	-	-	-	-	777	-
Финансовых вложений - итога	5300	за 2021г.	777	-	-	-	-	-	-	777	-
	5310	за 2020г.	1 393 444	-	777	(1 393 444)	-	-	-	777	-

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	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдаями)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	1 746 349	-	1 746 349	4 386 457	(1 358 964)	-	-	X	4 773 842	-	4 773 842
	5420	за 2020г.	7 459	-	7 459	1 738 929	(39)	-	-	X	1 746 349	-	1 746 349
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	4 235	(4 235)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2020г.	-	-	-	39	(39)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	5407	за 2021г.	1 746 349	-	1 746 349	4 199 161	(1 354 729)	-	-	-	4 590 781	-	4 590 781
Многофункционального жилого комплекса	5427	за 2020г.	7 459	-	7 459	1 738 890	-	-	-	-	1 746 349	-	1 746 349
Расходы будущих периодов (реклама)	5408	за 2021г.	-	-	-	182 210	-	-	-	-	182 210	-	182 210
	5428	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	5409	за 2021г.	-	-	-	851	-	-	-	-	851	-	851
	5429	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	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2021 год

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 долгосрочной 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, оплате)	притчающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	97 911	-	336 770	-	-	-	-	-	-	-	-	434 681	-
	5521	за 2020г.	-	-	97 911	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97 911
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы по строительным работам капитального характера	5505	за 2021г.	97 911	-	336 770	-	-	-	-	-	X	X	-	434 681	-
	5525	за 2020г.	-	-	97 911	-	-	-	-	-	-	X	X	-	97 911
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	200 672	-	1 980	-	(122 134)	-	-	-	-	-	-	80 518	-
	5530	за 2020г.	12 051	-	189 186	-	(565)	-	-	-	-	-	-	200 672	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	251	-	-	-	(99)	-	-	-	-	-	-	152	-
	5532	за 2020г.	797	-	-	-	(546)	-	-	-	-	-	-	251	-
Прочая	5513	за 2021г.	319	-	1 980	-	-	-	-	-	-	-	-	2 289	-
	5533	за 2020г.	19	-	319	-	(19)	-	-	-	-	-	-	319	-
Расчеты по агентским договорам	5514	за 2021г.	73 530	-	-	-	(3 272)	-	-	-	X	X	-	70 258	-
	5534	за 2020г.	-	-	73 530	-	-	-	-	-	X	X	-	73 530	-
Авансы по строительным работам капитального характера	5515	за 2021г.	126 572	-	-	-	(118 763)	-	-	-	X	X	-	7 809	-
	5535	за 2020г.	11 235	-	115 337	-	-	-	-	-	X	X	-	126 572	-
Итого	5500	за 2021г.	296 583	-	338 750	-	(122 134)	-	-	X	-	-	-	515 199	-
	5520	за 2020г.	12 051	-	287 097	-	(565)	-	-	X	-	-	-	296 583	-

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			перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притчающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	2 368 544	12 838 775	240 773	(200 000)	-	-	-	-	15 044 092	
	5571	за 2020г.	1 478 772	690 758	205 973	(8 959)	-	-	-	-	2 366 544	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021г.	673 158	2 441 356	-	-	-	-	-	-	3 114 514	
	5572	за 2020г.	-	673 158	-	-	-	-	-	-	673 158	
займы	5553	за 2021г.	1 693 386	30 700	240 773	(200 000)	-	-	-	-	1 764 859	
	5573	за 2020г.	1 478 772	17 600	205 973	(8 959)	-	-	-	-	1 693 386	
прочая	5554	за 2021г.	-	9 219 819	-	-	-	-	-	-	9 219 819	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
рассрочка по аренде земельного участка	5555	за 2021г.	-	944 900	-	-	-	-	X	X	944 900	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	40 269	329 275	55 716	(70 664)	(3)	-	-	-	354 593	
	5580	за 2020г.	31 046	162 459	19 433	(192 670)	-	-	-	-	40 268	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	9 157	49 909	-	-	-	-	-	-	59 066	
	5581	за 2020г.	-	9 157	-	-	-	-	-	-	9 157	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	2 383	-	-	(2 326)	(3)	-	-	-	54	
	5583	за 2020г.	-	2 380	3	-	-	-	-	-	2 383	
кредиты	5564	за 2021г.	806	-	55 716	(41 682)	-	-	-	-	14 841	
	5584	за 2020г.	-	-	11 112	(10 306)	-	-	-	-	806	
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	14	143 000	8 318	(182 364)	-	-	-	-	1	
	5586	за 2020г.	-	14	-	(13)	-	-	-	-	14	
Расчеты по аренде земельного участка	5567	за 2021г.	26 643	251 973	-	(26 643)	-	-	X	X	251 973	
	5587	за 2020г.	-	26 643	-	-	-	-	X	X	26 643	
Расчеты по агентским договорам	5568	за 2021г.	1 265	27 393	-	-	-	-	X	X	26 658	
	5588	за 2020г.	-	1 265	-	-	-	-	X	X	1 265	
Итого	5550	за 2021г.	2 406 813	12 966 050	296 489	(270 664)	(3)	X	-	-	15 398 665	
	5570	за 2020г.	1 509 818	873 217	225 406	(201 629)	-	X	-	-	2 406 812	



Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2021 год

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	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*			
Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	64	39
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	32	32
Прочие затраты	5650	10 392	6 864
Итого по элементам	5660	10 488	6 935
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	10 488	6 935

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

7. Оценочные обязательства						
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	253	537	(436)	-	354
в том числе:						
Резервы предстоящих отпусков сотрудников организации	5701	253	537	(436)	-	354

8. Обеспечения обязательств				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	7 579 413	-	180 885
в том числе:				
Банковские гарантии	5801	-	-	180 885
Оплата по эскроу счетам	5802	7 579 413	-	-
Выданные - всего	5810	1 395 000	1 395 000	-
в том числе:				
Залог по договору ипотеки	5811	1 395 000	1 395 000	-
Залог доли в УК	5812	10	10	-

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	-	-	-

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Роцца» сформирована исходя из действующих в РФ правил учета и отчетности.

## 10.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роща».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Роща».

Юридический и фактический адрес: 115035, г. Москва, ул. Садовническая, д. 69, этаж 2 пом. I ком. 5.

Дата государственной регистрации предприятия – 22.01.2019 г., ОГРН 1197746024850, ИНН 9731022310.

Общество дочерних и зависимых обществ не имеет, отсутствуют обособленные подразделения и филиалы.

Основной вид деятельности Общества - строительство жилых и нежилых зданий. Код ОКВЭД 41.20.

Общество является застройщиком - заказчиком.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период 4 человека.

Общество подлежит обязательному аудиту согласно п. п. 4 п. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

В 2021 г. для проведения аудиторской проверки Обществом заключен Договор № 2605 от 20.10.2021 г. с ООО «Аудиторская фирма «Аваль» ИНН 7703107913, ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 11506035161. Юридический адрес: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18, стр. 3.

Единственным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

23 декабря 2021 г., согласно Протокола № 35 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роща» от 21.12.2021 г., генеральным директором избран Малик Михаил Теодорович, сроком на 3 года, с которым заключен трудовой договор на осуществление полномочий исполнительного органа Общества по совместительству.

## 10.2 СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ОБЩЕСТВА

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «Роща» с 22.01.2019 г. определен в размере 10 000 руб.

50% доли принадлежит ООО «ВЕКТОР», 50% доли принадлежит ООО «МС-Проект».

По состоянию на 31 декабря 2021 года Уставный капитал Общества внесен полностью.

## 10.3 ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Ответственным за соблюдение законодательства РФ при выполнении хозяйственных операций возлагается на генерального директора ООО «Специализированный застройщик «Роща».

Бухгалтерский и налоговый учет ведется главным бухгалтером. Главный бухгалтер отвечает за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности.

Методология бухгалтерского учета определяется в соответствии с принятой учетной политикой, основанной на нормах ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 106н.



Бухгалтерский отчет сформирован исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации, приказом, № 34 н от 29.07.1998 г., ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом от 06.07.1999 г. №43н, приказа Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности».

Организация при составлении бухгалтерской отчетности придерживается принятыми формами и их содержанием последовательно от одного отчетного периода к другому. Изменение принятого содержания и форм отчетности может быть допущено в исключительных случаях и подлежат пояснению.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

С целью обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организации на 31.12.2021 г. проведена инвентаризация имущества и обязательств в соответствии с порядком, установленным «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49.

Данные бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

#### **10.4 СВЕДЕНИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

##### ***Основные элементы учетной политики предприятия для бухгалтерского учета.***

1. Доходом от основного вида деятельности будет являться вознаграждение застройщика. Все остальные доходы являются прочими.

2. Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение выручки исходя из условий договора или оно подтверждено иным соответствующим способом;
- сумма выручки может быть определена;
- есть уверенность, что от операции произойдет увеличение экономических выгод.

3. Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена.

4. Для целей формирования организацией финансового результата деятельности от обычных видов деятельности определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности, признанных как в отчетном году, так и в предыдущие отчетные периоды, и переходящих расходов, имеющих отношение к получению доходов в последующие отчетные периоды.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления, независимо от того, как они принимаются для целей расчета налогооблагаемой базы.

5. Активы, стоимость более 40000 руб. и сроком использования более одного года учитываются в составе основных средств организации. Срок полезного использования амортизируемого имущества (основных средств и нематериальных активов) определять самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию каждого конкретного объекта такого имущества в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Правительством Российской Федерации от 01.01.2002 г. № 1. В случае отсутствия в классификаторе данного объекта, то в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

Годовые нормы амортизационных отчислений по каждому объекту ОС определяются самостоятельно исходя из срока полезного использования, утвержденного приказом руководителя.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, а также приобретенные издания (книги, брошюры, журналы и т.п.) признаются в бухгалтерском учете затратами на производство и списываются в материальные расходы по мере их отпуска в производство или эксплуатацию.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" досрочно. (Основание: п. 2 Приказа Минфина России от 17.09.2020 № 204н).

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" досрочно. (Основание: п. 48 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды")

При списании материалов и товаров оценка производится по методу средней себестоимости.

6. В составе РБП учитываются неисключительные права на пользование компьютерными программами на основании п. 39 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

7. Учет кредитов и займов ведется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и расходов по их обслуживанию» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 16.10.2008 г. № 107 н.

Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно.

Заемные средства, учтенные в составе долгосрочной задолженности при наступлении срока погашения менее 12 месяцев, в бухгалтерской отчетности отражаются как краткосрочные.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов, кредитов отражаются в расходах того периода, в котором они были произведены.

8. Учет финансовых вложений ведется в Обществе в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ № 19/02, утвержденного приказом Минфина России от 10.12.2002г. №126н. Активы принимаются к учету как финансовые вложения при соблюдении следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов;
- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями;
- способность приносить в дальнейшем экономические выгоды в виде процентов, дивидендов, прироста стоимости и т.п.

Финансовые вложения отражаются в учете по фактическим затратам, связанным с их приобретением, финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, отражаются в учете по первоначальной стоимости. При выбытии таких вложений, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы учета финансовых вложений.

Предоставленные заемные средства, срок погашения которых по договору займа превышает 12 месяцев, учитывается в составе долгосрочных финансовых вложений.

Займы со сроком погашения менее 12 месяцев отражаются как краткосрочные финансовые вложения, а начисленные проценты по данным договорам - по строке «Дебиторская задолженность по процентам к получению».

9. Под денежными эквивалентами организация рассматривает высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены



незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях краткосрочные депозиты (срок до 3 месяцев), депозиты до востребования.

**Методические аспекты учета в компании, являющейся застройщиком при использовании договоров инвестирования (долевого участия)**

Данные по привлеченным средствам инвесторов, в соответствии с зарегистрированными договорами долевого участия, аккумулируются на забалансовом счете 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Общая величина финансовых средств, подлежащих инвестированию, отражается по кредиту счета 76.66.1 «Обязательства по ДДУ» в корреспонденции с дебетом счета 76.66.2 на дату регистрации договора инвестирования.

Счет 76.66.2 используется для организации контроля над задолженностью инвесторов перед застройщиком.

Счет 76.66.1 закрывается по объекту инвестирования после формирования застройщиком финансового результата.

Учет затрат по строительству объекта недвижимого имущества осуществляется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 03 «Строительство объектов основных средств».

Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости, учитываются на счете 44 «Расходы на продажу» (расходы на рекламу, представительские расходы, посреднические вознаграждения, коммунальные платежи, относящиеся к объектам для дальнейшей продажи, регистрационные сборы, расходы на ремонт, не увеличивающие стоимость объектов, и пр.).

Компания не создает резервы предстоящих расходов, связанных с осуществлением дополнительных работ после сдачи объекта в эксплуатацию и до передачи инвесторам.

Доплата и возврат денежных средств по итогам обмеров БТИ в связи с увеличением/уменьшением проектной площади объекта долевого участия отражаются с использованием счета 76.66.1 «Обязательства по ДДУ» в корреспонденции со счетом 76.66.2 «Оплата участниками долевого строительства». Данные расчеты не задействованы в формировании итоговой себестоимости объекта. Такие операции отражаются до передачи объекта строительства Участнику долевого строительства. Сумма доплат и возвратов по итогам обмеров БТИ определяются в соответствии с порядком, предусмотренным Договором участия в долевом строительстве.

Для целей отдельного учета сумм входного НДС на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» организуется следующий аналитический учет:

19.08 - НДС по инвестиционной деятельности, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых относится к как облагаемым, так и необлагаемым операциям;

19.03, 19.04 - НДС, предъявленный заказчику по услугам застройщика (не подлежащий передаче инвестору);

19.11 – НДС, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов, участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых подлежит налогообложению, если на момент отражения операций известно, что расходы направлены непосредственно на осуществление операций, являющихся объектом налогообложения;

19.12 – НДС, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов, участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых не подлежит налогообложению, если на момент отражения операций известно, что расходы направлены непосредственно на осуществление освобожденных от налогообложения и не являющихся объектом налогообложения операций.

При реализации инвестиционного строительного проекта финансовым результатом Компании (застройщика) является разница между суммой привлеченных средств инвесторов и фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат по содержанию застройщика - экономия застройщика (инвестиционный доход).

Компания признает доход в виде экономии застройщика в соответствии с условиями инвестиционного договора.

Финансовый результат в виде экономии формируется после окончания инвестиционного проекта (строительства) в целом.

Моментом признания финансового результата у Застройщика считать дату акта передачи объекта долевого строительства, но не позднее, чем дата акта ввода объекта в эксплуатацию плюс разумный срок 6 месяцев/либо иные условия, определенные договором.

Формирование финансового результата застройщика в виде экономии подтверждается справками-расчетами.

#### **Изменения учетной политики**

Организация, начиная с отчетности за 2021г. применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы"(Обязательное применение стандарта с 2021 года). Последствия изменения учетной политики организации в связи с началом применения *ФСБУ 5/2019* отражаются перспективно. (Основание: п.п. 47, 48 *ФСБУ 5/2019* «Запасы»).

Корректировки в связи с изменением учетной политики в связи с началом действия *ФСБУ 5/2019* не производились.

#### **10.5 ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

Цель проекта строительства: Строительство многофункционального жилого комплекса по адресу: город Москва, 4-ая улица Марьиной Рощи, вл. 12/1.

Многофункциональный комплекс будет построен на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0000000:2810, площадью 24 515 кв. м., расположенном по адресу: город Москва, ул. Марьиной Рощи 4-ая, вл. 12/1. Собственник земельного участка - город Москва.

Договор аренды от 06.02.2020 № М-02-055107 заключен с Департаментом городского имущества г. Москвы сроком до 28.10.2026 г.

09 декабря 2020 года зарегистрировано дополнительное соглашение к договору аренды на изменение цели аренды на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Кадастровая стоимость земельного участка составляет 1 855 018 тыс. руб. (п.2.4. стр. 5283).

01 октября 2019 г. заключен инвестиционный договор №РИП/1 с АО «МР Групп» на оказание услуг по реализации инвестиционного проекта.

11 ноября 2021 г. заключен трехсторонний договор генерального подряда № MOD-MP-AC-1 на строительство Многофункционального жилого комплекса (1-й этап) по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 4-ая, вл. 12/1.

Основные стороны договора:

- **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роща» - «Инвестор-застройщик»;**



- **Акционерное общество «МР Групп» - «Управляющий проектом»**, действующее на основании Договора об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта № РИП/1 от 01.10.2019 г.;
- **Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Строй»**, являющееся действующим членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, ССРО «Региональная Проектная Ассоциация», обладающее третьим уровнем ответственности, не превышающим по договору 300 000 000,00 руб. (триста миллионов рублей 00 копеек), что подтверждается Выпиской из Реестра членов саморегулируемой организации ССРО «Репра» № 381 от 14 сентября 2021 г., и действующим членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, АСРО «Гильдия строителей Урала», обладающее пятым уровнем ответственности, превышающим стоимость по договору 10 000 000 000,00 руб. (десять миллиардов рублей 00 копеек) и более, что подтверждается Выпиской из Реестра членов саморегулируемой организации АСРО «Гильдия строителей Урала» № 0000000000000000000000498 от 14 сентября 2021 г. - **«Генподрядчик»**.

По договору:

**Генподрядчик** обязуется в установленный настоящим Договором срок выполнить Работы по строительству Многофункционального жилого комплекса (1-й этап) по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 4-ая, вл. 12/1;

**Инвестор-застройщик** обязуется оплачивать Работы в соответствии с условиями настоящего Договора, а по завершении Работ – принять их результат от Генподрядчика, а также выполнять иные обязательства, возложенные настоящим Договором;

**Управляющий проектом**, действуя в качестве агента Инвестора-застройщика в соответствии с Договором РИП, обязуется выполнять функции технического заказчика и иные функции представителя Инвестора-застройщика по настоящему Договору, в том числе от имени Инвестора-застройщика и за его счет путем привлечения третьих лиц организовать Строительный контроль заказчика за качеством выполняемых Работ по строительству Объекта, за соблюдением сроков, установленных Графиком производства работ, за качеством Материалов Генподрядчика, Оборудования Генподрядчика, за правильностью использования Генподрядчиком и Субподрядчиками Материалов заказчика, а также за ходом строительства Объекта в целом, передать Генподрядчику Проект и иную документацию, перечень которой определен по настоящему Договору, а также выполнять иные обязательства, возложенные на него Договором РИП и настоящим Договором, в том числе подписывать от имени Инвестора-застройщика Акты КС-2, КС-3, иные оформляемые Генподрядчиком документы.

Управляющий проектом обязуется в порядке, установленном Договором передать Генподрядчику Строительную площадку, ранее переданную Инвестором-застройщиком Управляющему проектом в рамках Договора РИП.

## 10.6 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

### 10.6.1 Расшифровка отдельных строк Отчета о финансовых результатах за Январь-Декабрь 2021 г.

Выручка по основному виду деятельности (строительство жилых и нежилых зданий) за 2021 г. – отсутствует.

Расходы застройщика отражены в Отчете о финансовых результатах за январь-декабрь 2021 г.:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2021 год (тыс. руб.)	За 2020 год (тыс. руб.)
Управленческие расходы	2220	(10 488)	(6 935)

Проценты к получению и уплате:

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2021 год

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2021 год (тыс. руб.)	За 2020 год (тыс. руб.)
Проценты к получению	2320	-	143
Проценты к уплате	2330	(235 138)	(205 677)

Прочие доходы:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2021 год (тыс. руб.)	За 2020 год (тыс. руб.)
Доходы от участия в других организациях	2310	-	1 413 208
Прочие внереализационные доходы	2340	-	1 065

Прочие расходы:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2021 год (тыс. руб.)	За 2020 год (тыс. руб.)
Расходы при участии в других организациях	2351	-	(1 393 444)
Расходы на услуги банков	2352	(83)	(77)
Прочие расходы	2330	(1 065)	(1 227)

Налог на прибыль:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2021 год (тыс. руб.)	За 2020 год (тыс. руб.)
Текущий налог на прибыль	2411	-	-
Отложенный налог на прибыль	2412	49 162	42 504

Прочее:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2021 год (тыс. руб.)	За 2020 год (тыс. руб.)
Налог с полученных дивидендов по ставке 13%	2461	-	(2 580)
Прочие прибыли и убытки	2462	(3)	(3)

Чистая прибыль (убыток):

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2021 год (тыс. руб.)	За 2020 год (тыс. руб.)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(197 615)	(153 023)



**10.6.2** Расшифровка финансовых вложений, запасов, займов, кредитов, дебиторской и кредиторской задолженности, прочих обязательств и прочих оборотных активов.

Краткосрочные финансовые вложения строка 1240 бухгалтерского баланса:

Содержание	На 31.12.2021 (тыс. руб.)	На 31.12.2020 (тыс. руб.)
Вексель	777	777
Всего по стр. 1240 баланса	777	777

Заемные средства – долгосрочные кредиты (займы) строка 1410 бухгалтерского баланса:

тыс. руб.

Договор	Срок погашения	Основной долг на 31.12.2021 г.	Проценты по договору на 31.12.2021 г.	Основной долг на 31.12.2020 г.	Проценты по договору на 31.12.2020 г.
АО "Альфа-Банк"					
Кредитное соглашение № 02GD4L от 02.06.2020 г	25.02.2025 г.	3 114 514		673 158	
Годованец Алексей Владимирович					
Договор займа № ГД/070920 от 07.09.2020 г.	27.03.2025 г.	12 100	1 542	4 400	77
Гришина Лариса Викторовна					
Договор займа № ГР/070920 от 07.09.2020 г.	27.03.2025 г.	12 000	1 535	4 400	78
Соколова Мария Александровна					
Договор займа № 3 от 18.06.2019 г.	27.03.2025 г.	1 190 000	520 433	1 390 000	285 489
Договор займа № МАС/070920 от 07.09.2020 г.	27.03.2025 г.	24 200	3 049	8 800	141
Всего:		4 352 814	526 559	2 080 758	285 785

Заемные средства – краткосрочные кредиты (займы) строка 1510 бухгалтерского баланса:

тыс. руб.

Договор	Срок погашения	Основной долг на 31.12.2021 г.	Проценты по договору на 31.12.2021 г.	Основной долг на 31.12.2020 г.	Проценты по договору на 31.12.2020 г.
АО "Альфа-Банк"					
Кредитное соглашение			14 841		806

№ 02GD4L от 02.06.2020 г					
Всего:			14 841		806

Прочие обязательства строка 1450 бухгалтерского баланса:

Прочие обязательства Застройщика (Общества), в размере 9 219 819 тыс. руб., по договорам участия в долевом строительстве, зарегистрированным на дату составления отчетности.

Прочие оборотные активы строка 1260 бухгалтерского баланса:

Прочие оборотные активы, в размере 9 219 819 тыс. руб., задолженность участников по договорам долевого строительства, зарегистрированным на дату составления отчетности.

Дебиторская задолженность строка 1230 бухгалтерского баланса:

Позиция	Сумма в тыс. руб.
Авансы по строительным работам капитального характера (долгосрочные)	434 681
Расчеты по агентским договорам	70 258
Авансы по строительным работам капитального характера (краткосрочные)	7 809
Расчеты с прочими дебиторами	2 299
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	113
Расчеты по добровольному страхованию	29
Расчеты с подотчетными лицами	10
Всего:	515 199

В том числе:

- Авансы по строительным работам капитального характера (долгосрочные):

Поставщики	Сумма в тыс. руб.
ПАО Россети Московский регион	250 034
ООО ЦТП МОЭК	106 638
АО Мосводоканал	75 789
Институт Генплана Москвы	2 015
Прочие	205
Всего:	434 681

- Расчеты по агентским договорам:

Поставщики	Сумма в тыс. руб.
АО "МР Групп" (в рамках договора об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта № РИП/1 от 01.10.2019 г.	70 258
Всего:	70 258



Кредиторская задолженность строка 1520 бухгалтерского баланса:

Позиция	Сумма в тыс. руб.
Расчеты по аренде земельного участка	251 973
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	59 066
Расчеты по агентским договорам	28 658
Расчеты по налогам и сборам	54
Расчеты с прочими кредиторами	1
Всего:	339 752

В том числе:

- Расчеты по аренде земельного участка.

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 06 февраля 2020 г. № М-02-055107 между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом предусматривает особые условия договора аренды земельного участка, по которым Общество обязуется выплатить после изменения цели его предоставления для осуществления строительства, арендную плату в размере 80% от кадастровой стоимости земельного участка и 1.5% кадастровой стоимости земельного участка за первый год срока аренды. Обществу предоставляется право выплатить арендную плату в рассрочку.

- Расчеты по агентским договорам.

Расчеты по агентским договорам включают в себя расчеты в рамках договора об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта № РИП/1 от 01.10.2019 г. с АО «МР Групп».

- Расчеты по налогам и сборам.

Расчеты по налогам и сборам включают расчеты по налогу на имущество за 4 квартал 2021 г.

Запасы строка 1210 бухгалтерского баланса:

Согласно пп. ж, п. 3 ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ" объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации являются запасами и отражаются в бухгалтерской отчетности в строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

В затраты на строительство нового объекта так же входит балансовая стоимость находящихся на земельном участке зданий и строений, подлежащих сносу, а также расходы на снос данных объектов.

Содержание	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.)
Подготовительные работы, устройство котлована	2 209 050
Расходы на аренду земельного участка	1 600 523
Проектно-изыскательские работы	268 183
Согласования, ТУ, изыскания, рабочая документация	228 785
Расходы будущих периодов (реклама)	182 210
Проценты по займам, кредитам	80 569
Услуги агента (АО «МР Групп»)	75 833
Прочие расходы	44 748
Услуги подрядчиков	36 250
Консалтинговые и юридические услуги	34 557
Коммунальные расходы	13 134
Всего:	4 773 842

### 10.6.3 Капиталы и резервы

Наименование показателя	тыс. руб.	
	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(421 098)	(223 483)

### 10.7. Информация о связанных сторонах

Участники Общества ООО «Вектор» - 50% доли, ООО «МС-Проект» - 50% доли.

Связанной стороной по отношению к ООО «Специализированный застройщик «Роца» до 22 декабря 2021 г. являлся единоличный исполнительный орган организации - генеральный директор.

Предусмотрены выплаты в виде оплаты труда. Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены.

тыс. руб.

Наименование контрагента	Основание определения связанной стороны	Дата операции	Содержание операции	Сумма операции	Сальдо расчетов на 31.12.2021 г.
Мамедова Ирина Юрьевна	Генеральный директор (до 22.12.2021 г. включительно)	2021	Заработная плата	3 788	-
			Страховые взносы	810	-
Соколова Мария Александровна	Бенефициарный владелец Общества, владеет 92% доли в ООО «МС-Проект»	2021	Займы выданные	-184 600	1 214 200
Годованец Алексей Владимирович	Владеет 15% доли в ООО «Вектор»	2021	Займы выданные	7 700	12 100
Гришина Лариса Викторовна	Владеет 10% доли в ООО «Вектор»	2021	Займы выданные	7 600	12 000

В соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ бенефициарными владельцами являются Соколова Мария Александровна, Тимохин Роман Сергеевич.

### 10.8 Движение денежных средств

Данный отчет составлен в соответствии с требованием ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина от 02.02.2011 г. № 11н.

К денежным потокам не относятся движения средств внутри организации, валютно-обменные операции, перечисление средств в оплату денежных эквивалентов.

Денежные потоки от текущих операций:



- поступление средств от покупателей указано без налога на добавленную стоимость,  
- оплата поставщикам за сырье, материалы, услуги указано без НДС,  
- перечисление НДС в бюджет откорректировано на суммы налога, полученные от покупателей и перечисленные поставщикам. Оставшаяся сумма НДС отражена в составе прочих поступлений (платежей).

Денежные потоки отражаются свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

#### **10.9 Отражение в балансе расчетов с покупателями по авансам полученным, расчетов с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным.**

В соответствии с рекомендациями Минфина России (письмо от 09.01.2013 г. № 07-02-18/01) кредиторская задолженность по полученным авансам в счет предстоящего оказания услуг отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей уплате (уплаченной в бюджет). Таким образом, кредиторская задолженность по авансам, полученным от покупателей и заказчиков отражается за минусом НДС, исчисленном с авансов (предоплат).

Аналогично рекомендуется отражать и суммы предоплаты поставщикам. Но организация не использует право принимать к вычету НДС с предоплат поставщикам и не ведет отдельный учет НДС, приходящийся на суммы авансов выданных. Таким образом, расчеты с поставщиками по авансам, выданным отражены в полном объеме.

#### **10.10 Оценочные обязательства**

Организация формирует оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков.

В течении отчетного периода согласно принятой учетной политики организация для целей бухгалтерского учета ежемесячно формировала оценочное обязательство на оплату отпусков в размере 8% от суммы, начисленной за месяц заработной платы сотруднику, увеличенной на величину страховых отчислений в фонды и страхового тарифа НС и ПЗ.

Начисление отпускных и сумм страховых взносов на указанные начисления производились за счет созданных резервов.

#### **10.11 Сомнительные долги**

К сомнительным долгам относится дебиторская задолженность, не погашенная в срок, предусмотренный договором, не обеспеченная гарантиями и не подтвержденная актами сверки.

На 01.01.2022 г. сумма сформированных резервов составляла 0 тыс. руб.

По итогам инвентаризации на 31.12.2021 г. не подтвержденной дебиторской задолженности не выявлено.

#### **10. 12 Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Годовая бухгалтерская отчетность является исправленной и заменяет годовую бухгалтерскую отчетность от 27 марта 2022 года.

Причины необходимости внесения исправлений в отчетность:

В составе кредиторской задолженности отражена задолженность по арендной плате за землю согласно договору № М-02-055107 от 06.02.2020г. с Департаментом городского имущества г. Москвы в сумме 1 196 873 тыс. руб. Срок погашения данной задолженности составляет 6 лет в соответствии с графиком

платежей. В соответствии с данным графиком часть платежей будет погашена в 2022 году, часть задолженности будет погашаться до 31.12.2026г.

Бухгалтерский баланс на 31.12.2021 года (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Код	Было	Стало	Изменения
1	2	3	4	5=3-4
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
<b>Прочие обязательства</b>	<b>1450</b>	<b>9 219 819</b>	<b>10 164 719</b>	<b>944 900</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>1520</b>	<b>1 196 873</b>	<b>251 973</b>	<b>-944 900</b>

### 10.13 События после отчетной даты

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, предприятий, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Существенно выросла ключевая ставка Банка России. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей.

В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки. Указами Президента Российской Федерации установлены новые требования и ограничения по валютным и рублевым операциям. Правительством России предпринимаются меры поддержки различных отраслей экономики.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетной даты, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности

### 10.14 Непрерывность деятельности

Чистые активы Общества:

- по состоянию на 31.12.2020 г. - (223 473) тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2021 г. - (421 088) тыс. руб.

Несмотря на то, что чистые активы Общества составляют отрицательную величину в течение нескольких (двух) отчетных периодов, при этом Общество не рассматривает наличие отрицательных чистых активов как препятствие для непрерывной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Данные показатели связаны со спецификой деятельности и ведения учета, т.к. в соответствии с учетной политикой финансовый результат в виде экономии заказчика-застройщика формируется после окончания инвестиционного проекта (строительства ЖК) в целом. Окончание строительства планируется на 2025 год.



В связи с развитием пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности. Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции и несмотря на сложившуюся ситуацию продолжает свою деятельность. Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

#### **10.15. Информация по сегментам**

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы

#### **10.16 Прочая информация**

Все договоры, заключенные ООО «Специализированный застройщик «Роща» с покупателями (заказчиками), с поставщиками (подрядчиками) предусматривают исполнение обязательств денежными средствами.

Просроченная задолженность по платежам в бюджет отсутствует.

31 января 2020 г. Общество сменило свое наименование с ООО «РОЩА» на ООО «Специализированный застройщик «Роща».

В июле 2019 года ООО «РОЩА» купило долю 100% в ООО "Стройвэст". В мае 2020 года ООО «Стройвэст» ликвидировано. В результате ликвидации ООО «Специализированный застройщик «Роща», как единственным участником, принято имущество (нежилые здания в количестве 5 шт.) и имущественные права на земельный участок с кадастровым номером 77:02:0000000:2810.

Общество арендует офисные помещения у ООО «Даником» по договору аренды нежилых помещений б/н от 01.08.2020 г. по адресу: г. Москва, ул. Садовническая, д. 69, этаж 2, пом. I, ком 5.

28.07.2020 г. между Обществом и АО «Альфа-Банк» заключен договор об ипотеке № 02GD4Z003. Согласно договора банк обязуется предоставить Обществу кредитные денежные средства, получив под залог имущество (здания) на общую сумму 5 000 тыс. руб. и право аренды земельного участка на сумму 1 390 000 тыс. руб.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Государственная помощь не оказывалась.

Обществом не осуществлялась деятельность с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими Обществами и (или) индивидуальными предпринимателями путем объединения вкладов и (или) совместных действий без образования юридического лица.

#### **10.17 Информация по раскрытию рисков**

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие.

Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Генеральный директор



М.Т. Малик

04.05.2022 г.



Аудиторская организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Аваль»**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):

**1027739472980**

Место нахождения:

**РФ, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18, стр. 3**

Саморегулируемая организация аудиторов:

**Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»  
(СРО ААС)**

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций  
(ОРНЗ):

**11506035161**



Пронумеровано и прошнуровано  
*35 (тридцать пять) листов*

