

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"	05109279		
Идентификационный номер налогоплательщика		7705020778		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	129626, Москва г, Новоалексеевская ул, д. № 16, стр. 5, оф. К-2			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ЮНИКОН АО			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		7716021332		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		1037739271701		

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	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	10 369	11 862	12 455
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
24	Отложенные налоговые активы	1180	175 170	86 622	47 842
17	Прочие внеоборотные активы	1190	54 056	-	-
	Итого по разделу I	1100	239 595	98 484	60 297
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	2 917 415	2 391 230	2 275 820
	Незавершенное строительство	1212	2 917 415	2 391 230	2 275 820
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	60 806	53 372	52 506
5.1	Дебиторская задолженность	1230	144 996	12 813	27 138
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
20	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	77	73	1 575
21	Прочие оборотные активы	1260	11	17	7
	Итого по разделу II	1200	3 123 304	2 457 505	2 357 046
	БАЛАНС	1600	3 362 899	2 555 989	2 417 343

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
22	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 114	150 114	150 114
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	5 025
22	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(862 364)	(507 570)	(357 001)
	Итого по разделу III	1300	(712 250)	(357 456)	(201 861)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	3 550 442	2 251 288	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	633	633	633
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	153 663	460 990	768 317
	Итого по разделу IV	1400	3 704 738	2 712 910	768 949
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	1 643 184
5.3	Кредиторская задолженность	1520	366 591	199 230	205 910
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	3	3
5.3	Прочие обязательства	1550	3 820	1 302	1 158
	Итого по разделу V	1500	370 411	200 534	1 850 255
	БАЛАНС	1700	3 362 899	2 555 989	2 417 343



Берлович Максим Сергеевич
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности 77 АГ 8772423 от 06.12.2021г.
28 февраля 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2021
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"	по ОКПО	05109279		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7705020778		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
26	Выручка	2110	-	-
27	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
27	Коммерческие расходы	2210	(139 081)	-
27	Управленческие расходы	2220	(508)	(331)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(139 589)	(331)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
28	Проценты к уплате	2330	(277 176)	(192 642)
28	Прочие доходы	2340	6	24
28	Прочие расходы	2350	(26 583)	(1 425)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(443 342)	(194 374)
24	Налог на прибыль	2410	88 547	38 779
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
24	отложенный налог на прибыль	2412	88 547	38 779
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(354 795)	(155 595)

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	(354 795)	(155 595)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Берлович Максим
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности 77 АГ 8772423 от 06.12.2021г.

28 февраля 2022 г.

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

		Коды		
		0710004		
		31	12	2021
		05109279		
		7708020778		
		71.12.2		
		12287	16	
		384		

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / 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	150 114	-	-	5 025	(357 001)	(201 862)
За 2020 г.							
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	-	-	-	-	(155 594)	(155 594)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(155 594)	(155 594)
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	(5 025)	5 025	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	150 114	-	-	-	(507 570)	(357 456)
За 2021 г.							
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	-	-	-	-	(354 795)	(354 795)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(354 795)	(354 795)
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	150 114	-	-	-	(862 364)	(712 250)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3800	(712 250)	(357 455)	(201 861)



Борлович Максим
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности 77 АГ 8772423 от 06.12.2021г.
28 февраля 2022 г.

1007

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"		05109279		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7705020778		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	41 684	25 576
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	41 684	25 576
Платежи - всего	4120	(1 086 862)	(442 539)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(476 265)	(438 032)
в связи с оплатой труда работников	4122	(111)	(457)
процентов по долговым обязательствам	4123	(23 203)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС в составе платежей	4125	(48 996)	(3 336)
прочие платежи	4129	(538 287)	(714)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 045 178)	(416 963)
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	3 411 152	415 461
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 411 152	415 461
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 365 970)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 365 970)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 045 182	415 461
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4	(1 502)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	73	1 575
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	77	73
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Берлович Максим Сергеевич
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности 77 АГ 8772423 от 06.12.2021г.

28 февраля 2022 г.

Handwritten signature

**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

Наименования 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

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

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:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	



Руководитель

(подпись)

Берлович Максим Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности 77-АГ 5772423 от 06.12.2021 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.	900	-	(900)	-	-
	5250	за 2020г.	900	-	-	-	900
в том числе:							
Офис продаж	5241	за 2021г.	900	-	900	-	-
	5251	за 2020г.	900	-	-	-	900

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

Наименование показателя	Код	Изменение стоимости	
		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	2 818 433	2 377 300	2 963 766
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Берлович Максим
Сергеевич
(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г. Представитель по доверенности 77 АГ 8772423 от 06.12.2021г.

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)

Берлович Максим
Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности 77 АГ 6772423 от 06.12.2021г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе- стоимость	важничка резерва под оценочные стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			себе- стоимость	важничка резерва под оценочные стоимости	балансовая стоимость		
							себе- стоимость	резерв под оценочные стоимости	убыток от переоценки стоимости				оборот запасов между ис- пользователями (видами)	
Запасы - всего	5400	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 объекта	5507	за 2021г.	2 391 230	-	2 391 230	526 185	-	-	-	-	-	2 917 415	-	2 917 415
	5527	за 2020г.	2 275 850	-	2 275 850	115 410	-	-	-	-	-	2 391 230	-	2 391 230

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



Руководитель

Берлович Максим
Сергеевич
(цифровая подпись)

25 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности 77 АГ 6772423 от 06.12.2021г.

Handwritten mark

6. Дебиторская и кредиторская задолженность
6.1. 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	полученные				выбыли			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате операций (сумма долга по сделке, операции)	применительно к процентам, штрафам и пеням накопленным	погашения	описанные из финансового результата	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	38 255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 255	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	38 255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 255	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	12 813	-	106 068	-	(12 140)	-	-	-	-	-	-	-	-	106 741	-
	5530	за 2020г.	27 145	(7)	14 191	-	(26 523)	-	(7)	-	-	-	-	-	-	12 813	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	58	-	-	-	(58)	-	-	-	-	-	-	-	-	58	-
	5531	за 2020г.	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	12 415	-	70 732	-	(11 742)	-	-	-	-	-	-	-	-	71 405	-
	5532	за 2020г.	7 180	(7)	14 191	-	(6 956)	-	(7)	-	-	-	-	-	-	12 415	-
Прочая	5513	за 2021г.	340	-	35 336	-	(340)	-	-	-	-	-	-	-	-	35 336	-
	5533	за 2020г.	19 907	-	-	-	(19 907)	-	-	-	-	-	-	-	-	340	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	12 813	-	144 323	-	(12 140)	-	-	X	-	-	X	X	-	144 996	-
	5520	за 2020г.	27 145	(7)	14 191	-	(26 523)	-	(7)	X	-	-	X	X	-	12 813	-

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	-	-	-	-	7	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	7	-
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
				поступления			убыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	проценты, штрафы и иные начисления	погашена	описаны на финансовый результат	перевод из долгов в кредиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5571	за 2020г.	2 712 278	3 500 871	277 175	(2 786 218)	-	-	-	-	3 704 103
в том числе:			768 317	1 841 293	409 995	(307 327)	-	-	-	-	2 712 278
кредиты	5572	за 2021г.	-	2 695 848	158 326	(23 203)	-	-	-	-	2 830 971
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5573	за 2021г.	2 251 288	805 022	118 850	(2 455 689)	-	-	-	-	719 471
	5573	за 2020г.	-	1 841 293	409 995	-	-	-	-	-	2 251 288
прочая	5574	за 2021г.	480 990	-	-	(307 327)	-	-	-	-	153 663
	5574	за 2020г.	768 317	-	-	(307 327)	-	-	-	-	460 990
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5576	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5580	за 2020г.	206 532	170 581	-	(792)	-	-	-	-	376 411
в том числе:			1 850 252	199 685	409 995	(2 269 490)	-	-	-	-	200 532
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2021г.	656	106 124	-	(656)	-	-	-	-	108 124
	5581	за 2020г.	931	274	-	(543)	-	-	-	-	656
авансы полученные	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2021г.	18	149	-	(18)	-	-	-	-	149
	5583	за 2020г.	35	-	-	(17)	-	-	-	-	18
кредиты	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	1 643 184	199 109	409 995	(2 251 288)	-	-	-	-	-
прочая	5586	за 2021г.	199 858	62 308	-	(28)	-	-	-	-	262 130
	5586	за 2020г.	206 102	1 302	-	(7 846)	-	-	-	-	199 858
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5570	за 2021г.	2 912 810	3 671 452	277 175	(2 786 921)	-	X	X	-	4 074 518
	5570	за 2020г.	2 878 569	2 040 978	819 990	(2 566 727)	-	X	X	-	2 912 810

6.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5500	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5501	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5502	-	-	-
прочая задолженность	5503	-	-	-
	5504	-	-	-



Руководитель
(подпись)

Берловин Максим
Сергеевич
(электронная подпись)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности 77 АГ 8772423 от 06.12.2021г.

Handwritten signature

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	85	83
Отчисления на социальные нужды	5630	26	25
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	139 478	223
Итого по элементам	5660	139 589	331
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	139 589	331

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



Руководитель _____
(подпись)

**Берлович Максим
Сергеевич**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности 77 АГ 8772423 от 06.12.2021г.

сн

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Повышено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3	8	(11)	-	-
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	3	8	(11)	-	-



Руководитель

(подпись)

Берлович Максим
Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности 77 АГ 8772423 от 06.12.2021г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Финансирование ДДУ через эскроу	5801	1 477 676	-	-
Выданные - всего	5810	1 013 495	-	-
в том числе:				
договор об ипотеке 047/233-21 от 18.03.2021	5811	1 013 495	-	-



Руководитель
(подпись)

Берлович Максим
Сергеевич
(реквизиты подписи)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности 77 АГ 6772423 от 06.12.2021г.

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	-	-	-	-



Берлович Максим
Сергеевич
(электронная подпись)

28 февраля 2022 г.

Представитель по доверенности 77 АГ 8772423 от 06.12.2021г.

Handwritten signature

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплект» (далее по тексту - «Общество») является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская д.16 стр.5, офис К-2.

Почтовый адрес Общества: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская д.16 стр.5, офис К-2.

По состоянию на 31.12.2021г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений организация не имеет.

Численность работников Общества составляет 1, 1, 1 человек по состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. соответственно.

Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. основными владельцами долей/акций Общества являлись следующие лица:

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, тыс. руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	150 114	100%
в том числе:		
Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда» (ИНН 5024145639, КПП 502401001, местонахождение: 143409, Московская область, г.Красногорск, ул.Светлая, д.3А, стр.2)	150 114	100%

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет ООО «Эталон-Инвест» на основании договора 25517-000005 от 01.10.2017г.

Функции Единоличного исполнительного органа в соответствии с п. 9.1 Устава Общества осуществляет генеральный директор – Чурпита Александр Вячеславович.

Решением единственного акционера №25 от 27.12.2021г. прекращены полномочия генерального директора 29.12.2021 года и функции Единоличного исполнительного органа переданы АО «ГК «Эталон».

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет генеральный директор в лице Представителя Организации – Берловича Максима Сергеевича, на основании действующей, на момент подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, доверенности №77 АГ 8772423 от 06.12.2021.

11. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положениями по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Составлять годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся за 3 года в формах, являющихся приложением к балансу.

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества о, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формировать промежуточную бухгалтерскую отчетность.

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является календарный месяц. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установить уровень существенности равный пяти процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Учет основных средств и доходных вложений.

Учет основных средств ведется в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

В составе основных средств учитываются материальные ценности, используемые в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг или для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев и стоимостью превышающую 40 000 рублей за единицу.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом по классификационным группам, установленным Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1

Утвердить единый срок полезного использования по амортизируемому имуществу, входящую в состав одной амортизируемой группы.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизируемых группах, срок полезного использования устанавливать в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

При определении срока полезного использования объектов ОС, эксплуатировавшийся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету (п.20 ПБУ 6/01, абз. 2 п.1 Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 № 1).

Производить изменение первоначальной стоимости объектов основных средств после произведения работ достройки, реконструкции, частичной ликвидации, модернизации.

Переоценку основных средств, находящихся на балансе на 1-ое января не производить.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», отражать в составе материально-производственных запасов, если их стоимость не превышает 40 000 рублей. Приобретение книг, брошюр и т.п. изданий методического характера признавать расходами на производство и производить их списание на момент принятия к учету.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

При передаче в эксплуатацию малоценных основных средств, хозяйственные операции отражать по акту ввода в эксплуатацию малоценных основных средств.

Стоимость малоценных основных средств, включать в состав материальных затрат в полной сумме по мере ввода их эксплуатацию.

В целях обеспечения сохранности малоценных основных средств отражать их в оперативном учете, количественный состав МОС вести в материальных отчетах ответственными лицами.

Основные средства, приобретенные/построенные с целью дальнейшей сдачи в аренду учитывать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование». В случае ликвидации основного средства с целью строительства нового объекта, сумма остаточной стоимости подлежит включению в себестоимость строительства согласно приказу о сносе основного средства, утвержденного генеральным директором.

Учет нематериальных активов.

Учет нематериальных активов вести в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом МФ РФ от 27.12.2007г. № 153 н, на счете 04 «Нематериальные активы».

В составе нематериальных активов учитываются произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин; изобретения; полезные модели; секреты производства (ноу-хау); товарные знаки и знаки обслуживания, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока, превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла.

Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется комиссией исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод.

Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, включая использованные материальные ресурсы, оплату труда, услуги сторонних организаций, патентные пошлины и т.п.

Амортизация начисляется только по НМА с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на забалансовом счете 014 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Аналитический учет нематериальных активов вести по отдельным объектам нематериальных активов

Учет материально-производственных запасов

Учет материально-производственных запасов вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н. В связи с началом применения с 01.01.2021г. ФСБУ 5/2019, учет материально-производственных запасов вести перспективно. Требования к формированию в бухгалтерском учете информации о запасах организации (в том числе о специальной одежде, специальной оснастке), установленные ФСБУ 5/2019, применять только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета (п. 47 ФСБУ 5/2019, Информационное сообщение Минфина России от 10.04.2020 N ИС-учет-27 "Новое в

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

бухгалтерском законодательстве: факты и комментарии"). При этом, исходя из Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 106н, в отношении объектов, которые до 1 января 2021 г. были отпущены в производство, но согласно правилам, действовавшим до начала применения ФСБУ 5/2019, отражались в бухгалтерском учете организации в составе запасов, допустимо применять способы ведения бухгалтерского учета (в том числе способы погашения стоимости), избранные организацией до начала применения ФСБУ 5/2019 (Письмо Минфина России от 12.03.2021 N 07-01-09/17431).

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Запасы, предназначенные для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев не признавать в качестве актива, а затраты на их приобретение включать в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019). В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, стоимостью более 50 000 руб. за единицу с целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на за балансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»

Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019)

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи и использования, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.10,11,12 ФСБУ 5/2019).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов и доведением их до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

Оценку материальных ресурсов для осуществления производственной деятельности производить по фактическим затратам на приобретение с учетом транспортно-заготовительных расходов.

Учет спецодежды производить в соответствии с Положением о бесплатной выдаче спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам.

Специальную оснастку и специальную одежду, находящуюся в собственности, принимать к учету по фактическим затратам на приобретение, исчисленным в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

Специальную одежду и специальную оснастку, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывать на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. С целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на за балансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

Стоимость спецодежды и специальной оснастки, сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, отпущенных в производство до 01.01.2021 г., списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Специальную одежду и специальную оснастку сроком эксплуатации свыше 12 месяцев и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, в силу абз.4 п.5 ПБУ 6/01 отражать в составе запасов и списывать на затраты в периоде выдачи работникам. В целях обеспечения сохранности стоимость такой специальной одежды и специальной оснастки отражать за балансом.

Для определения фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых на затраты производства и другие нужды использовать вариант их оценки по средней себестоимости по каждому виду запасов.

Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов, номенклатурным номерам и местам хранения (материально ответственным лицам).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машино-места, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.»

Учет затрат на строительство.

Учет затрат на строительство вести по объектам строительства.

Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитывать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитывать на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору принимать от Генподрядчика (подрядчика) результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2). При этом в бухгалтерском учёте отражать следующие операции:

Дт 08.33.1 Кт 08.33.5 перевод СМР, принятых на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2) в стоимость строящегося объекта

Дт 60. ВЭ Кт 60.1 зачет авансов в счет оплаты за выполненные работы по договору генподряда/подряда.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего. Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, затраты на строительство аккумулировать на счете 08.33. «Строительство инвестиционных объектов»

Расходы на строительство объектов инфраструктуры и социального назначения формируют себестоимость квадратного метра реализуемых площадей и учитываются в их стоимости (при наличии нескольких объектов строительства и разных сроков ввода их в эксплуатацию) по мере возникновения этих расходов.

Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).

Обществом предусматривается деление цены договора долевого участия на две составляющие:

- возмещение дольщиком затрат на строительство;
- вознаграждение застройщика

По договорам, заключенным с 01.07.2018 г. не предусматривается деление цены договора долевого участия.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

В бухгалтерском учете взаиморасчеты по договорам долевого строительства, в которых предусматривается деление цены на возмещение дольщиком затрат на строительство и вознаграждение застройщика, вести на счете 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» и отражать следующими проводками:

- На дату государственной регистрации ДДУ отражать возникновение взаимных обязательств Дольщика и Застройщика на сумму договора следующей записью:
Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)
Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по исполнению ФЗЗ по ДДУ)
- При поступлении денежных средств по ДДУ на расчетный счет:
Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата ДДУ)
Дт 76.33.3 (Оплата ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)
Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (доля денежных средств от суммы поступивших на р/сч. в части возмещение дольщиком затрат на строительство)
Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по ФЗЗ) Кт 62.02 (доля денежных средств от суммы поступивших на р/сч. в части вознаграждения застройщика)
Дт 76АВ (НДС по авансам и предоплатам) Кт 68.02 (Налог на добавленную стоимость) (начисление НДС с аванса, полученного по нежилым помещениям, а также апартаментам, машино-местам, приобретенным юридическими лицами).

По договорам, заключенным с 01.07.2018 г. в бухгалтерском учете взаиморасчеты по договорам долевого строительства вести на счете 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» и отражать следующими проводками:

- На дату государственной регистрации ДДУ отражать возникновение взаимных обязательств Дольщика и Застройщика на сумму договора следующей записью:
Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)
- При поступлении денежных средств по ДДУ на расчетный счет:
Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата ДДУ)
Дт 76.33.3 (Оплата ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)
Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понятии, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

Руководствуясь вышеизложенным, балансовый учет депонируемых на счетах эскроу средств дольщиков не вести.

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Учет доходов и расходов от обычных видов деятельности и прочих поступлений

Учет доходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

Выручку от реализации отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

С целью более достоверного отражения финансового положения, формирования доходов и расходов при реализации объектов недвижимости, учитываемых в составе запасов, право собственности по которым зарегистрировано или находится в процессе регистрации в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается на дату подписания с

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

покупателем акта приема-передачи объекта, при условии перехода к покупателю рисков и прав пользования в отношении объекта. После передачи данного имущества по акту приема-передачи, Общество перестает контролировать переданные активы.

Если дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество на покупателя является более ранней, чем дата передаточного акта и указанные даты приходятся на разные отчетные периоды (квартал) – выручку от реализации недвижимого имущества признавать в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации прав на покупателя с целью формирования достоверного финансового результата в отчетном периоде.

Недвижимость, реализованную в бухгалтерском учёте на дату регистрации права собственности на покупателя, до момента передачи по акту приема-передачи отражать на забалансовом счете 025.

Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Финансовый результат (экономия) по инвестиционным договорам, в которых не выделено вознаграждение заказчика-застройщика, определять на дату акта приема-передачи объекта инвестору, как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта. При применении этого положения следовать принципу последовательности применения методологических положений учетной политики в течение ряда лет.

По договорам долевого участия (ДДУ), в которых выделено вознаграждение застройщика, осуществлять ежемесячное начисление расчетной выручки по виду деятельности «Ф33 по ДДУ» в разрезе каждого договора. Расчетная выручка начисляется ежемесячно равными долями, исходя из срока строительства и суммы вознаграждения по ДДУ, начиная с даты государственной регистрации договора, и до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с учетом последующего 3-х месячного периода, определенного договором (ДДУ) для начала передачи квартир и помещений дольщикам (при наличии таких условий в договоре (ДДУ))

Расчетную выручку формировать на счете 46.02 «Непредъявленная к оплате начисленная выручка». В бухгалтерском учёте ежемесячно отражать следующие операции:

Дт 46.02 Кт 90.01.1 Начисление расчетной выручки «Ф33 по ДДУ»;

Дт 20.01 Кт 60, 76 Отражение затрат, относящихся к исполнению «Ф33 по ДДУ» (агентские усл., госпошлина, страхование и др.);

Дт 90.02 Кт 20.01 Списание затрат, относящихся к исполнению Ф33;

Дт 90.03 Кт 76.Н Начисление НДС, отложенного для уплаты в бюджет, по «Ф33 по ДДУ» по нежилым помещениям.

В случае досрочной сдачи объекта на дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию / на последнюю дату 3-х месячного срока, (при наличии таких условий в договоре) в бухгалтерском учёте отражать сумму доначисления расчетной выручки до полной суммы вознаграждения, предусмотренного в ДДУ, следующей проводкой:

Дт 46.02 Кт 90.01.1 Доначисление расчетной выручки «Ф33 по ДДУ»

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ

Дт 46.01 Кт 46.02 Определение выручки по завершении договора

Дт 62.01 Кт 46.01 Списание выручки на дебиторскую задолженность

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

С 01.07.2018 по договорам долевого участия (ДДУ) осуществлять ежемесячное начисление расчетной выручки по виду деятельности «Ф33 по ДДУ». Расчетная выручка начисляется ежемесячно, исходя из сумм расходов, аккумулированных на счетах затрат, в соответствии со ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Расчётную выручку формировать на счете 46.02 «Непредъявленная к оплате начисленная выручка» по субконто «Расчетная выручка». В бухгалтерском учёте ежемесячно отражать следующие операции:

Дт 46.02 Кт 90.01.1 Начисление расчётной выручки «Ф33 по ДДУ» в разрезе номенклатурных групп;
Дт 20.01 Кт 60, 76 Отражение затрат, относящихся к исполнению «Ф33 по ДДУ» (агентские усл., госпошлина, страхование и др.);
Дт 90.02 Кт 20.01 Списание затрат, относящихся к исполнению Ф33;
Дт 08.33.1. Кт 46.02 Учет выручки в составе себестоимости объекта.

Расходы, включаемые в расчет при определении величины расчетной выручки, отражаются на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 91.02 «Прочие расходы и определяются следующим перечнем статей:

- расходы, связанные с государственной регистрацией и страхованием договоров участия в долевом строительстве;
- расходы по обязательным отчислениям (взносам) в компенсационный фонд;
- расходы по оплате труда, соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае;
- расходы по земельному налогу;
- расходы по услугам управления организацией;
- расходы по уплате процентов по целевым кредитам;
- расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости;
- иные расходы, в том числе расходы на рекламу, агентское вознаграждение, программное обеспечение, аренду помещений, в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники, аренду прочих активов.

Сумма расходов, включаемых в расчет при определении величины расчетной выручки, определяется согласно алгоритму:

Доля затрат, подлежащих включению в расчетную выручку согласно перечня по счетам 26 и 91.02, определяется пропорционально величине прямых затрат, подлежащих включению в расчётную выручку согласно перечня на счёте 20.01, в разрезе объектов строительства.

Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машино-места, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

Дт 08.34.1. Кт 08.33.1. Перевод инвентарной стоимости строительства для формирования стоимости объектов недвижимости приходящихся на долю застройщика.

Дт 41.01. Кт 08.34.1. Постановка на баланс собственной недвижимости

Учет доходов и расходов по договорам долевого участия предусматривающий расчеты по счетам эскроу.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при начислении выручки исходить из следующих норм законодательства. В соответствии с п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации" выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99).

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

На основании вышеизложенного, выручку (доходы) по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, отражать в бухгалтерском учете на дату передачи готового объекта строительства по акту прима-передачи в размере договорной стоимости объекта.

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

На основании изложенного выше до момента передачи объекта долевого строительства расходы на строительство аккумулировать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с дальнейшим переводом инвентарной стоимости строительства на счет 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» для формирования стоимости объектов недвижимости для дальнейшей передачи дольщикам.

При передаче объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи стоимость объекта строительства относить на расходы организации, исходя из того, что в силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" 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;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Операции передачи объектов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, отражать в бухгалтерском учете следующими проводками:

Дт 62.01	Кт 90.01.1	Отражена выручка в размере договорной стоимости объекта
Д 90.02.1	Кт 08.34.2	Отражена себестоимость объекта долевого строительства

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг.

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Для учета затрат на производство применять следующие счета:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»;
Для учета затрат при осуществлении деятельности договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, использовать счет:
- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» с ежемесячным списанием затрат на счет учета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения»

На счетах 20 и 44.02 (при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу) вести учет затрат на производство в разрезе видов затрат (расходов на оплату труда, материалы, амортизацию и др.).

Организация ведет отдельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг).

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты, направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством.

Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет учета 90.08 (управленческие расходы) (директ-костинг).

К прямым расходам в бухгалтерском учете относятся расходы, связанные со строительством объектов:

- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала;
- госпошлина за регистрацию договоров долевого участия (ДДУ), страхование договоров ДДУ до момента начала передачи квартир дольщикам;
- агентские услуги по поиску и привлечению дольщиков;
- затраты, связанные с несением расходов в компенсационный фонд защиты прав дольщиков списывать одновременно в процентном отношении от суммы договора, определенном законодательством;
- все расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство» и 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» (при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу).

К косвенным расходам относятся все иные суммы расходов, за исключением прямых расходов.

Учет затрат на реализацию собственной недвижимости вести на сч.44 «Расходы на продажу».

В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включать страхование, программные продукты, лицензии и т.п. расходы. Приобретенные программы списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками. В случае отсутствия срока эксплуатации в договорах поставок расходы на приобретенные программы списывать равномерно в течении 1 года.

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

Учет прочих доходов и расходов

Прочие доходы и расходы признавать по мере их образования, (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитывать в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности. Проценты по займам и кредитам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, для целей бухгалтерского учёта отражать в составе расходов на сч. 91.02 ежемесячно.

Для приведения отражения доходов в соответствие с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008) реализацию имущественных паев отражать в составе прочих доходов и проводить по дате осуществления первого платежа.

Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, от предоставления имущества в аренду/субаренду, а также проценты к получению относить к прочим доходам с отражением на счете 91.01 «Прочие доходы». Расходы, относящиеся к данным видам доходов, а также проценты к уплате отражать по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражать в бухгалтерском учете следующим образом:

- плату за пользование лимитом кредитной линии одновременно на дату возникновения расхода;
- плату за резервирование ежемесячно в течение срока действия резервирования;
- страхование строительно-монтажных работ и связанных с ними рисками ежемесячно в течение срока действия страхового полиса (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

К прочим доходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно;
- поступления в возмещения убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

К прочим расходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- расходы по возмещению убытков;
- убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений вести в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом МФ РФ № 126н от 10.12.2002г.

Финансовые вложения принимать к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, при реализации или ином выбытии оценку финансовых вложений производить по стоимости единицы.

Денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относить краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011).

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

- Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
- Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию заимодавца;
- Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты. Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

Учет кредитов и займов.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

Проценты, причитающиеся к уплате заимодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате. Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

Дополнительные расходы по займам могут включаться равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).(п.8 ПБУ 15/2008)

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, включать в состав расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит.

Формирование оценочных резервов и обязательств

Оценочные резервы.

Резерв по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;
- по задолженности предприятий, входящих в Группу Компаний «Эталон»;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

В соответствии с абз. 5 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности следует вновь создать резерв по сомнительным долгам.

При этом согласно п. 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности организация руководствуется его нормами при составлении отчетности, если иное не установлено другими положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

При отражении в учете информации об изменениях оценочных значений следует применять нормы ПБУ 21/2008 (п. п. 1, 3 ПБУ 21/2008). ПБУ 21/2008 не предусматривает такой операции, как восстановление резерва на конец года. Исходя из п. п. 2, 4 ПБУ 21/2008 корректировка суммы резерва по сомнительным долгам должна производиться в случае появления новой информации исходя из оценки существующего положения дел.

Исходя из изложенного, в случае если задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам, а производит лишь его корректировку в связи с переоценкой суммы сомнительной задолженности.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В случаи создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают временные разницы.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 "Дебиторская задолженность" на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

Резерв под обесценение материальных ценностей.

Материально-производственные запасы, по которым на отчетную дату выявлены признаки обесценения, такие как снижение рыночной стоимости, моральное устаревание, потеря полностью или частично первоначальных качеств, отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из величин (п. 28 ФСБУ 5/2019):

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи, определяемой в соответствии с п.29 ФСБУ 5/2019

Если в результате наличие обесценения подтвердится (фактическая себестоимость материалов превышает чистую стоимость продажи), то снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва под обесценение.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде (п.31, п.п "а" п. 43 ФСБУ 5/2019).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Создание (увеличение) резерва под обесценение отражается по кредиту счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей», списание (уменьшение) резерва отражается по дебету счета 14 «резервы под снижение стоимости материальных ценностей» в корреспонденции со счетами 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» или 91.02 «Прочие расходы» в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

При создании резерва под обесценение собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», руководствоваться следующим.

При принятии решения о необходимости создания резерва рассматривается каждая однородная группа объектов недвижимости: машино-места, веломеста, квартиры, апартаменты, встроенные помещения.

Признаком обесценения собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», является факт того, что в течение отчетного периода все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком. В таком случае создается резерв под обесценение объектов недвижимости конкретной однородной группы.

Для определения убыточности за себестоимость продажи принимается фактическая себестоимость объекта без учёта переоценки.

Если в отчетном периоде отсутствовала реализация объектов однородной группы, резерв не создается.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом:

1. Определяем чистую стоимость продажи (ЧСП):

$$\boxed{\text{ЧСП}} = \boxed{\text{Предполагаемая цена продажи}} - \boxed{\text{Предполагаемые затраты на продажу}}$$

где

Предполагаемая стоимость продажи - стоимость продажи объекта недвижимости (без НДС), указанная в программе «Инвест» на отчетную дату. Определяется умножением площади объекта на цену 1м2.

Цены для продажи в программе «Инвест» регулярно корректируются на основании рекомендаций Отдела ценообразования, внутреннего анализа и планирования продаж. На основании рекомендаций готовится Распоряжение на изменение цен за подписью Коммерческого директора, и изменение цен продаж объектов недвижимости фиксируется в программе «Инвест».

Предполагаемые затраты на продажу – стоимость агентского вознаграждения, подлежащего уплате агенту. Определяется умножением процента агентского вознаграждения, указанного в агентском договоре, на предполагаемую стоимость продажи.

2. Определяем сумму резерва под обесценение:

$$\boxed{\text{Резерв под обесценение}} = \boxed{\text{Фактическая себестоимость}} - \boxed{\text{ЧСП}}$$

Резерв создается под каждый объект однородной группы. Начисление резерва в бухгалтерском учете отражается проводкой Дт. 90.02 Кт.14

При реализации объекта учёта, под который ранее был сформирован резерв под обесценение, расходом признавать его балансовую стоимость, то есть фактическую себестоимость за вычетом ранее созданного резерва. Сумма резерва относится на уменьшение фактической себестоимости, списываемой в себестоимость продаж (п.п.30,43 ФСБУ 5/2019). Списание резерва при реализации объекта в бухгалтерском учёте отражается проводкой СТОРНО Дт 90.02 Кт 14.

В отношении групп объектов недвижимости, поставленных на баланс до 01.01.2021г., при наличии в отчетном периоде признаков обесценения, применять указанный выше порядок начисления резерва. По тем группам объектов недвижимости, по которым был ранее сформирован

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

резерв под обесценение по действующему до 01.01.2021г. алгоритму, корректировку резерва (увеличение/уменьшение) на отчетную дату также производить в указанном выше порядке.

Резерв под обесценение финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Оценочные обязательства.

Резерв на оплату отпусков.

Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

Формировать резерв на оплату отпусков способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Сумма резерва за месяц = (ФОТ за месяц + ФОТ за месяц * % страховых взносов) * К начисления.

ФОТ за месяц - ФОТ за текущий месяц за минусом сумм по видам расчета, которые не входят в расчет среднего заработка;

К начисления - коэффициент ежемесячного начисления резерва определяется как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда.

Расчет (смету) резерва на оплату труда оформить в табличном виде.

Процент по страховым взносам для начисления резерва принимается равным ставке страховых взносов, действующей на момент расчета резерва.

В случае изменения Налогового Законодательства, расчет производить из ожидаемых ставок по страховым взносам.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относить на счета учета расходов на оплату труда в разрезе подразделений Общества.

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

Уточнить сумму резерва на предстоящую оплату неиспользованных в текущем году отпуска исходя из количества запланированных дней и фактически дней неиспользованного отпуска, средневзвешенной суммы расходов на оплату труда работников и страховых взносов.

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

Это разница между суммами начисленного в отчетном периоде резерва на оплату отпусков и суммами фактических расходов на оплату использованных в текущем отчетном году отпусков, которая увеличивается на сумму, предстоящую оплате не использованных в отчетном году отпусков.

Если по результатам инвентаризации окажется, что недостаточно суммы резерва на оплату отпусков, то разницу отнести на текущие расходы оплаты труда соответствующих категорий работников.

Если по результатам инвентаризации выявится неиспользованная сумма резерва, то разницу отнести в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

Формирование прочих резервов и фондов.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату сдачи дома Госкомиссии (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы).

В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, относить произведенные затраты на прочие расходы.

Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам в бухгалтерском учете создавать при одновременном соблюдении следующих условий (п.5. ПБУ 8/2010):

- у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Резерв по незавершенным судебным разбирательствам создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка вероятности исхода судебных дел, в которых Общество выступает ответчиком, определяется как «низкая», «средняя», «высокая».

Для оценки вероятности исхода судебных дел применяются следующие критерии: Высокая: от 71% до 100%

Средняя: от 31% до 70%

Низкая: от 0% до 30%

При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя», резерв не создается.

Резерв на ремонт основных средств не формировать.

Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

Учет забалансовых счетов.

В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Списание с забалансовых счетов производится:

- с кредита счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Проведение инвентаризации забалансовых обязательств по вышеуказанным счетам производится в обязательном порядке по состоянию на 31 декабря текущего года.

При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать:

- по дебету счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

- с кредита счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» -при завершении расчетов с дольщиками на счёте эскроу.

Учет расчетов по налогу на прибыль.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» с применением затратного метода (метода отсрочки):

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 21, 22 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;
- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п. 19 ПБУ 18/02);
- информацию о постоянных и временных разницах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).

Обществом не признаются налогооблагаемые и вычитаемые временные разницы, если разницы возникают на момент первоначального признания актива или обязательства в операции, которые на момент совершения операции не влияют ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток).

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

Стоимость активов и обязательств (денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, финансовых вложений, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам, с юридическими и физическими лицами, вложений во внеоборотные активы (основные средства, нематериальные активы, др.), материально-производственных запасов, а также других активов и обязательств Общества), выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли.

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 31.12.2021, руб.	По состоянию на 31.12.2020, руб.	По состоянию на 31.12.2019, руб.
За 1 доллар США	74,2926	73,8757	61,9057
За 1 Евро	84,0695	90,6824	69,3406

В случае если для пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости актива или обязательства, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы (кроме отдельных случаев, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету).

Пересчет стоимости средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на каждую отчетную дату.

Активы и расходы, которые оплачены Обществом в предварительном порядке либо в счет оплаты которых организация перечислила аванс или задаток, признаются в бухгалтерском учете

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Общества в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, относящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Доходы Общества, при условии получения аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, относящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Пересчет стоимости вложений во внеоборотные активы, активов, перечисленных в п. 9 ПБУ 3/2006, а также средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты, задатков после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

12. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества, утвержденная приказом Общества от 31.12.2019 г. № б/н, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Приказом от 31.12.2020 г. в связи с началом применения с 01.01.2021 г. ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н было внесено дополнение в учетную политику для целей бухгалтерского учета в части касаясь п. 3.3 «Учет материально-производственных запасов» и пункт 3.11.1.2. «Резерв под обесценение материальных ценностей».

В связи с применением с 01.01.2021 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года № 180н, в учетную политику Общества на 2021 год внесены следующие изменения: закреплён перспективный порядок отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы», уточнен перечень объектов, учитываемых в составе запасов, определен порядок оценки запасов при первоначальном признании, в том числе при приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа, а также определены порядок и периодичность формирования резерва под обесценение запасов. Изменения не повлияли существенным образом на бухгалтерскую отчетность Общества.

13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В 2021 году корректировки предшествующих отчетных периодов не производились.

14. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Основные средства - всего:	Машины и оборудование (кроме офисного)	Здания
По состоянию на 31.12.2019			
Первоначальная стоимость	14 764	3 828	10 936
Накопленная амортизация	(3 209)	(510)	(2 699)
Остаточная стоимость	11 555	3 318	8 237
По состоянию на 31.12.2020			
Первоначальная стоимость	14 764	3 828	10 936
Накопленная амортизация	(3 802)	(730)	(3 072)
Остаточная стоимость	10 962	3 098	7 864
По состоянию на 31.12.2021			
Первоначальная стоимость	14 764	3 828	10 936
Накопленная амортизация	2 496	(950)	3 446
Остаточная стоимость	10 368	2 878	7 490

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период	На конец периода
Офис продаж	2019	900	-	900
	2020	900	-	900
	2021	900	(900)	-

По состоянию на 31.12.2021г. в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства. Арендованные основные средства учитываются Обществом на за балансовых счетах из расчета кадастровая стоимость умноженная на площадь арендуемого помещения, земельные участки – по кадастровой стоимости:

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость
Офисное помещение по адресу: г. Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр. 5, офис К-2	242
Земельный участок по адресу: ул.Летниковская, вл.6а, стр.1, 2, 3, 7, 10. КН 77:01:0006017:45	1 650 763
Земельный участок расположенный по адресу: ул.Летниковская, вл.4, стр.1-4, 12-14, вл.6а, стр.6, 8, 9. КН 77:01:0006017:46	1 167 427

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации у Общества не было. Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах 2.1-2.4

15. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

По состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г., 31.12.2019 г. доходные вложения в материальные ценности отсутствуют.

16. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г., 31.12.2019 г. финансовые вложения отсутствуют.

17. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2021г. в составе прочие внеоборотные активы учтены расходы будущих периодов - Плата за резервирование лимита кредитования по кредитному договору №90-233/КЛ-20 от 25.12.2020 г.

	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
Прочие внеоборотные активы в т.ч.:	54 056	-	-
Расходы будущих периодов	54 056	-	-

18. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
Запасы, в т.ч.:	2 917 415	2 391 230	2 275 820
Сырье, материалы	-	77 317	77 317
Незавершенное строительство, в т.ч.	2 917 415	2 313 913	2 198 503
Летниковская, ЖЧ (общий)	16 339	2 313 913	2 198 503
Voxhall, 1 очередь, ЖЧ + апартаменты, корп.3-4	1 193 685	-	-
Voxhall, 1 очередь, паркинг, корп.3-4	1 696	-	-
Voxhall, 2 очередь, ЖЧ+ апартаменты, корп.1-2	1 702 770	-	-
Voxhall, 2 очередь, паркинг, корп.1-2	2 925	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1.

19. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Дебиторская задолженность, в т.ч.:	144 996	12 813	27 138
Авансы выданные	71 405	12 415	58
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	58	7 173
Прочая	73 591	340	19 907

В составе прочей долгосрочной дебиторской задолженности отражена сумма обеспечительного платежа по договору №456\20-ИНВ\20-И от 18.12.2020 ПАО «МОЭК» в сумме 38 255 тыс. руб.

В составе прочей краткосрочной дебиторской задолженности отражены:

оплата за 1-й квартал 2022 г. по аренде земельных участков Департаменту городского имущества- 35 277 тыс. руб.

переплата по страховым взносам- 50 тыс. руб.

оплата госпошлины - 57 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате перечисления Обществом оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав), отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

По состоянию на 31.12.2021 г. резерв по сомнительным долгам отсутствует в виду отсутствия сомнительной задолженности.

20. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	77	73	1 575
Средства в кассе			
Средства на расчетных счетах	77	73	1 575
Средства на валютных счетах			
Средства на специальных счетах в банках			
Денежные средства в пути			
Высоколиквидные краткосрочные финансовые вложения (депозиты, векселя Банка и пр.)			

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные указаны без НДС за отчетный период.

Денежные потоки по взаимно обусловленным платежам (от возвратов поставщикам и покупателям), поступления по расчетам с использованием банковских карт показаны свернуто в связи с быстрым оборотом и короткими сроками возврата.

Существенные суммы денежных потоков выделены отдельно.

В составе денежных потоков от текущих операций по строке "Прочие поступления" 4119 "Отчета о движении денежных средств" отражены, в том числе операции:

-за 2021 год – возврат денежных средств в сумме 41 658 тыс.руб., возврат госпошлины в сумме 26.тыс.руб.

-за 2020 год – возврат переплаты по налогу на имущество в сумме 19 383 тыс. руб., возврат в связи с расторжением договора в сумме 6 163 тыс. руб., возврат госпошлины в сумме 17.тыс.руб., проценты по депозиту в сумме 13 тыс. руб.

В составе денежных потоков от текущих операций по строке "Прочие платежи" 4129 "Отчета о движении денежных средств" отражены, в том числе операции:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

-за 2021 год – оплата за изменение вида разрешенного использования земли в сумме 378 820 тыс.руб., арендная плата за землю в сумме 84 863 тыс.руб., оплата комиссии за поддержание лимита кредитования в сумме 32 009 тыс.руб., выплата обеспечительных платежей в сумме 38 225 тыс.руб., оплата охранных услуг в сумме 3 286 тыс.руб., оплата госпошлин в сумме 366 тыс.руб., оплата прочих услуг в сумме 687 тыс.руб.

-за 2020 год – оплата комиссий банка в сумме 55 тыс. руб., оплата госпошлины 4 тыс. руб., оплата налога на имущество 282 тыс. руб.

Согласно учетной политике Общества депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев, признаются денежными эквивалентами. Депозиты в кредитных организациях, являющихся связанными сторонами по отношению к Обществу, на срок менее 1 года, признаются денежными эквивалентами.

21. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Состав прочих оборотных активов

	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
Прочие оборотные активы	11	17	7

Сумма прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2021 г. составила 11 тыс.руб. В составе прочих оборотных активов отражены:

- Право использования программы «Контур-Экстерн» в сумме 11 тыс.руб.

22. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
150 114	150 114	150 114

Величина Уставного капитала составляет 150 114 тыс.руб. (полностью оплачен). Единственным акционером Общества является ООО «Золотая звезда» (количество акций 150 114 169).

Резервный капитал

По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
-	-	5 025

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
(862 364)	(507 570)	(357 001)

В 2021 г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

По итогам деятельности за 2021 г. Обществом получен убыток в размере (354 795) тыс. руб.

Прибыль(убыток) на акцию

По результатам деятельности за 2021 год убыток, приходящийся на одну акцию, составил (0,002) руб.

По результатам деятельности за 2020 год убыток, приходящийся на одну акцию, составил (0,001) руб.

По состоянию на 31.12.2021г. чистые активы Общества составляют:

По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019
(712 250)	(357 456)	(201 862)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Общество находится на стадии подготовки территории для строительства объекта «Многофункционального комплекса с апартаментами на земельных участках с кадастровым номером 77:01:0006017:46, 77:01:0006017:45», при реализации которого планируется извлекать доход.

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из соблюдения принципа непрерывности деятельности организации. Руководство Общества предполагает, что Общество будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующим за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращения финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

23. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Заемные средства долгосрочные, в т.ч.:	3 550 442	2 251 288	-
Кредиты банков	2 830 972	-	-
Займы, предоставленные юр.лицами	719 470	2 251 288	-
Заемные средства краткосрочные, в т.ч.:	-	-	1 643 184
Кредиты банков	-	-	-
Займы, предоставленные юр.лицами	-	-	1 643 184

Информация по срокам погашения полученных заемных средств:

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2021 тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
ООО «Золотая звезда»	650 345	69 125	12,50	31.12.2023
АО «Банк ДОМ РФ»	2 695 849	135 123	плавающая	28.12.2025
Итого:	3 346 194	204 248		

Общая сумма займов, полученная в 2021 г., составила 3 411 152 тыс. руб., общая сумма погашенных займов составила 2 389 173 тыс. руб., в том числе сумма начисленных процентов по ним составила 393 203 тыс. руб.

24. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Налог на прибыль

	За 2021	За 2020
Налог на прибыль	-	-

По итогам работы за 2021г. Обществом получен убыток до налогообложения в размере (443 342).

Текущий налог на прибыль составил 0 руб.

Сумма текущего налога на прибыль определена Обществом путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на сумму признанного в отчетном периоде постоянного налогового обязательства (ПНО), а также на сумму разницы между признанными и погашенными в отчетном периоде отложенными налоговыми активами (ОНА) и обязательствами (ОНО).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Налог на прибыль – 88 668
 Постоянное налоговое обязательство – 121 тыс. руб.
 Отложенный налог на прибыль – 88 547 тыс. руб.

	за 2021 г.	за 2020 г.
Постоянные разницы, увеличивающие текущий налог на прибыль в т.ч.	610	478
Сверхнормативные расходы	120	478
Расходы прошлого периода	117	-
НДС	368	-
Штрафы, пени	5	-
Постоянные разницы, уменьшающие текущий налог на прибыль в т.ч.	5	5
Доходы по налогам и пеням	5	5

Временные разницы, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль:

	за 2021 г.	за 2020 г.
Изменение отложенного налогового актива	88 547	38 780
Расходы будущих периодов	27 025	38 780
Убытки прошлых лет	61 523	-
Резерв на отпуски	(0)	(0)
Изменение отложенного налогового обязательства	-	-
Внеоборотные активы	-	-

Другие налоги

	За 2021 г.	За 2020 г.
Налог на имущество	598	321
Налог на добавленную стоимость	-	-
Налог на доходы физических лиц	11	44
Страховые взносы	26	103

25. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Краткосрочная кредиторская задолженность, тыс. руб.:

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	370 411	200 532	1 850 252
расчеты поставщикам и подрядчикам	108 124	656	931
займы	-	-	1 643 184
расчеты по налогам и взносам	149	18	35
прочая	262 138	199 858	206 102

По состоянию на 31.12.2021 г. в состав прочей кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включены:

221 527 тыс. руб.- арендная плата за землю за первый год аренды после изменения цели использования.

36 389 тыс. руб.- сумма вознаграждения по кредитному договору №90-233/КЛ-20 от 25.12.2020

3 820 тыс. руб.- задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные этапы работ

Долгосрочная кредиторская задолженность, тыс.руб.:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	3 704 105	2 712 278	768 317
займы	719 471	2 251 288	
кредиты	2 830 971		
прочая задолженность	153 663	460 990	768 317

В составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности учтена задолженность по аренде земельного участка с рассрочкой платежа в соответствии с договором.

Долгосрочная кредиторская задолженность представлена по строке 1450 «Прочие обязательства».

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3. и 5.4.

26. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

Выручка от продаж в 2021 г. и 2020 г. отсутствует.

27. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За 2021	За 2020
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	-	-
Себестоимость готовой продукции	-	-
Коммерческие расходы (стр.2210), в т.ч.:	(139 081)	-
агентские вознаграждения	(102 693)	-
госпошлина	(264)	-
расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	(15 581)	
НДС	(20 543)	
Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:	(508)	(331)
Аренда офиса (Базовая Арендная Плата) и парковки	(76)	(102)
Аудиторские услуги	(159)	
Расходы на оплату труда	(84)	(83)
Страховые взносы с оплаты труда	(24)	(25)
Информационные услуги	(124)	(116)
Прочее	(41)	(15)

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №6.

28. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ

	За 2021	За 2020
Прочие доходы, в т.ч.	6	24
Доходы от хранения средств на р/с		13
Доходы от реализации услуг		
Прочие поступления (% от ИФНС)		5
Прочие доходы	6	6
Прочие расходы	(303 759)	(194 067)
Проценты к уплате	(277 176)	(192 642)
Штрафы, пени	(5)	(184)
Расходы на услуги банков	(48)	(54)
Расходы на получение кредита	(24 342)	
Налог на имущество	(715)	-
НДС	(368)	
Прочие расходы	(1 105)	(1 187)

29. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Сведения об указанных лицах содержатся в списке аффилированных лиц Общества.

Сведения о конечном бенефициаре Общества

По состоянию на 31.12.2021 Общество входит в группу ГК Эталон и находится под общим контролем Etalon Group PLC, крупнейшим акционером которой является АФК Система с долей владения 29,8% (на 31.12.2020 - 25,6%). Информация о контролирующих акционерах АФК Система доступна на официальном сайте компании.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

По состоянию на 31.12.2021 года у Общества отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более чем 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

Состав аффилированных лиц на 31 декабря 2021 года:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) /ИНН физического лица (при наличии)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1.	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
2.	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИ НГС ЛИМИТЕД)	HE 248293	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
3.	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	1107847341700	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Торговая палата»	1037804040680	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
5.	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет"	1089847032208	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	26.07.2019	-
7.	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество Лицо исполняет функции единоличного исполнительного органа Общества	19.02.2019 30.12.2021	-
8.	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

9.	Берлович Максим Сергеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	06.03.2019	-
10.	Кашеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	22.10.2020	
11.	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	31.07.2019	-
12.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор»	1037725042794	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Самаринская»	5137746193569	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Мишина»	5137746202908	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	17.12.2013	-
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Дав»	5137746199762	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Электрозаводская»	5137746199740	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинский»	5137746202248	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатина-1»	5137746199784	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	-
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	17.12.2013	-
20.	Акционерное общество «Лидер-Инвест»	1047796714646	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.12.2013	
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатина-2»	5137746202886	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	17.12.2013	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

			принадлежит данное общество		
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Покровский»	5137746202919	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	17.12.2013	-
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховской вал»	5137746202920	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	17.12.2013	-
24.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛИДЕРТЕХИНВЕСТ»	1147746009542	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	10.01.2014	-
25.	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	08.07.2014	-
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Абрамцевская 10»	1157746740942	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	12.08.2015	-
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Академика Капицы 32»	1157746778860	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Вешняковская 10»	1157746778793	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Вешняковская 18»	1157746778771	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Демьяна Бедного 15»	1157746778826	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Ленинский 154»	1157746778969	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	24.08.2015	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

			принадлежит данное общество		
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Софьи Ковалевской 20»	1157746778991	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Усневича 10»	1157746778980	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрициуса 18»	1157746778892	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Федора Полетаева 15»	1157746778936	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Чертановская 59»	1157746778804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	24.08.2015	-
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.01.2017	-
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Кавказский Плюс»	1167746718688	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.01.2017	-
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.01.2017	-
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.01.2017	-
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Яна Райниса Плюс»	1167746717588	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.01.2017	-
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	26.06.2017	-
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагорная 28»	1177746625858	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	26.06.2017	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

			принадлежит данное общество		
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	26.06.2017	-
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
50.	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
51.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	1187847273360	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
53.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
54.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
55.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.07.2017	100%
			Лицо владеет более 20 % голосов (долей), составляющих уставный капитал общества	19.07.2017	
57.	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	30.12.2020	-
58.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Ризлти»	1167746692464	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

59.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
60.	Акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ»	1035004473426	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
61.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
63.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
64.	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
65.	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
66.	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
67.	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
68.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой» оо гк	1037804067080	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
69.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	1207800011308	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	31.01.2020	-
70.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
71.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год**
(тыс. руб., если не указано иное)

72.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
73.	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
74.	Акционерное общество «Строительное управление №267»	1037825010156	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
75.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
76.	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
77.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
78.	Акционерное общество «УПТК-ЛенСпецСМУ»	1037832053500	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
79.	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
80.	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
81.	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
82.	Акционерное общество «Центральное управление недвижимости»	1027807580745	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
83.	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
84.	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	21.06.2019	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

85.	Довженко Вадим Викторович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	14.06.2019	-
86.	Харитонов Олег Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.10.2018	-
87.	Журихин Алексей Иванович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	13.11.2019	-
88.	Роспотнюк Виктор Яковлевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
89.	Гусейнов Хадис Мусабегович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	27.03.2020	-
90.	Панин Сергей Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
91.	Сперацкий Дмитрий Игоревич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
92.	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.02.2021	-
93.	Девлет-Кильдиев Амир Халимович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
94.	Дюмин Николай Иванович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	29.01.2021	-
95.	Гарипов Артур Гумарович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	02.04.2020	-
96.	Гавриленко Геннадий Георгиевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
97.	Гусев Геннадий Викторович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	14.03.2021	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

98.	Черников Сергей Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
99.	Архипов Максим Николаевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	16.03.2021	-
100.	Крайнюков Илья Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	30.12.2020	-
101.	Понкратов Роман Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
102.	Щекочихин Роман Иванович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
103.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	19.02.2019	-
104.	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	28.03.2019	-
105.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	12.02.2020	-
106.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭТАЛОН ИННОВАЦИИ"	1207800144144	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное общество	03.11.2020	-
107.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	05.05.2021	-
108.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.05.2021	-
109.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.07.2021	-
110.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон на Петроградской»	1217800111220	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	19.07.2021	-
111.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и	10.08.2021	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

			акционерное общество		
112.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Новосибирск»	1215400036411	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	25.08.2021	
113.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижекамск»	1211600062850	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	08.09.2021	
114.	Кодинцева Виктория Олеговна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	10.09.2021	
115.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	24.09.2021	
116.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	27.10.2021	
117.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	03.11.2021	
118.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217800171137	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и акционерное общество	10.12.2021	

Суммы операций и остатки расчетов со связанными сторонами раскрываются по отдельности для следующих групп связанных сторон, имеющих различный характер взаимоотношений с Обществом:

- Основное общество.
- Основной управленческий персонал.
- Другие связанные стороны (компании под общим контролем).

Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами в 2021 году составили:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Наименование организации	Услуга	Доходы, тыс.руб.	Расходы, тыс.руб.
За 2021 г.		715 303	308213
ООО «Золотая звезда»	Займы полученные	715 303	-
	Проценты к уплате	-	118 850
АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	Аренда помещения	-	76
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления	-	85 941
АО «ГК «Эталон»	Агентские услуги	-	102692
АО «СЗ «МБИ»	Тех. Обслуживание	-	447
ООО «ЭталонПроект»	Проектирование	-	207
За 2020 г.		-	2 034 037
ООО «Золотая звезда»	Займы полученные	-	1 841 293
	Проценты к уплате	-	192 642
АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	Аренда помещения	-	102

По состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г., сумма дебиторской задолженности связанных сторон отсутствует.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Кредиторская задолженность между связанными сторонами:

Наименование Организации	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО «Золотая звезда»	719 471	2 251 288
АО «ГК «Эталон»	61 239	-
ООО «Эталон-Инвест»	44 541	-
АО «СЗ «МБИ»	77	-
ООО «ЭталонПроект»	248	-
АО «СЗ Серебряный фонтан»	15	102
Итого	825 591	2 251 390

Информация о денежных потоках между связанными сторонами, тыс.руб.

Наименование показателя	За 2021г.	За 2020г.
Денежные потоки от текущих операций		
Платежи	(471 015)	(2 563)
ООО «Золотая звезда»	(370 000)	(2 529)
АО «ГК «Эталон»	(51 660)	-
ООО «Эталон-Инвест»	(48 824)	-
АО «СЗ «МБИ»	(383)	-
АО «СЗ Серебряный фонтан»	(148)	(34)
Денежные потоки от финансовых операций		
Поступления	715 303	415 461
ООО «Золотая звезда»	715 303	415 461
Платежи	(1 995 970)	-
ООО «Золотая звезда»	(1 995 970)	-

Вознаграждение основному управленческому персоналу

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)	111	208	107
Заработная плата, вкл. премии	77	84	76
Оплата отпусков	8	8	6
Страховые взносы	26	116	25
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	-	-	-
Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты)	-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом.

Долгосрочные вознаграждения, а именно: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности), вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и иные долгосрочные вознаграждения, не проводились основному управленческому персоналу.

30. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства

	За 2021 г.	За 2020 г.	За 2019 г.
Оценочные обязательства	-	3	3
Резервы расходов на отпуска	-	3	3

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме №7.

Условные обязательства.

31. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

Обеспечение обязательств

	За 2021 г.	За 2020 г.	За 2019 г.
Полученные	1 477 676	-	-
Финансирование ДДУ через эскроу	1 477 676	-	-
Выданные	1 013 495	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1009)	50	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1010)	50	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1011)	5	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1012)	5	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1013)	5	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1014)	5	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1016)	5	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1018)	5	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1025)	50	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1039)	50	-	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (Земельный участок 77:01:0006017:45)	596 045	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2021 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Договор об ипотеке №047/233-21 от 18.03.2021 (Земельный участок 77:01:0006017:46)	417 220	-	-
---	---------	---	---

32. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Распространение вируса COVID-19 оказало существенное отрицательное воздействие на мировую экономику. Меры, предпринимаемые для ограничения распространения вируса, вызвали существенное снижение деловой активности. Продолжительность и последствия пандемии COVID-19, а также эффективность принятых мер на данный момент не ясны. В настоящее время невозможно надежно оценить продолжительность и степень влияния последствий пандемии на финансовое положение и результаты деятельности Общества в будущие отчетные периоды. Общество проводило анализ рисков, связанных с COVID-19. Существенных рисков и влияния на деятельность Общества не выявлено.

33. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Низкое
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Низкое
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заказчиком по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Низкое
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкое
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкое
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	Низкое

34. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Ввиду возросшей в феврале 2022 года геополитической напряженности и существенных рисков для экономики РФ произошли значительные колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Компании с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

35. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По результатам 2021 года Общество получило чистый убыток в размере 354 795 тыс. руб. (за 2020 год: 155 595 тыс. руб.). На 31.12.2021 г. стоимость чистых активов Общества меньше Уставного капитала и составляет (712 250) тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. сумма чистых активов меньше уставного капитала и была равна соответственно (357 456) тыс. руб. и (201 861) тыс. руб.

- Общество находится в стадии подготовки территории для строительства. Срок реализации строительства согласно проектной декларации - 2 квартал 2025 г. в соответствии с разрешением на строительство № 77- 130000-017585-2018 от 20.07.2018 г. Строительство объекта осуществляется с привлечением подрядных организаций. С покупателями заключаются договора долевого участия. Деньги от дольщиков поступают на счета эскроу в банк. Сроки строительства будут выдержаны.

- Общество планирует получение прибыли по результатам реализации проекта путём передачи построенных объектов недвижимости по договорам долевого участия, а также по договорам купли-продажи после ввода объекта в эксплуатацию.

- Единственный акционер Общества ООО «Золотая звезда» в течение 2022 г. намерен предпринять меры по повышению деловой активности и стабилизации финансового состояния Общества.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из соблюдения принципа допущения непрерывности деятельности организации.

36. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.

В 2021 году уполномоченным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

Представитель по доверенности
№77 АГ 8772423 от 06.12.2021

«28» февраля 2022 г.

М.П.



Берлович М.С.

место штампа
налогового органа

**Акционерное общество "Группа
Компаний "Эталон",
7814116230/781401001**

(реквизиты
налогоплательщика(представителя):
- полное наименование организации,
ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя (физического лица),
ИНН (при наличии))

Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде

7717, ИФНС России № 17 по

Налоговый орган **г.Москве** настоящим документом подтверждает, что
(наименование и код налогового органа)

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ",
7705020778/771701001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН
(при наличии))

представил(а) **29.03.2022** в **11.38.59** налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, 0, 34, 2021

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

**NO_VUNOTCH_7717_7717_7814116230781401001_20220329_0ce21b6f-e17e-419e-82af-
583e621e8a9f**

в файлах 583e621e8a9f
(наименование файлов)

в налоговый орган **7717, ИФНС России № 17 по г.Москве**
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **29.03.2022** и принята налоговым органом **29.03.2022**,

регистрационный номер **0000000001439268065**

7717, ИФНС России № 17 по г.Москве

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен
через АО «ПФ «СКБ Контур» 29.03.2022 в 12:20

👤 7717 ИФНС России № 17 по г.Москве
Багрова Ирина Алексеевна, начальник инспекции
Сертификат: 7a871cf8456454701d135658fb9ad5e739b7602a
Действует с 10.12.2021 до 10.03.2023

Извещение о получении электронного документа**9965**

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

9965

(электронный адрес (идентификатор абонента))

подтверждает, что **29.03.2022** в **11.39.40** был получен документ в файле (файлах)**ON_DOV_7717_7717_7814116230781401001_20220329_b91e7057-1d89-43fe-b9ae-0a0dba2dec6c,
NO_BUHOTCH_7717_7717_7814116230781401001_20220329_0ce21b6f-e17e-419e-82af-
583e621e8a9f****NO_BUHAZ_7717_7717_7814116230781401001_0ce21b6f-e17e-419e-82af-
583e621e8a9f_20220329_f13c2bf3-1ea3-4038-923f-14d60210c5f2****NO_BUHPZ_7717_7717_7814116230781401001_0ce21b6f-e17e-419e-82af-
583e621e8a9f_20220329_a477c241-c2ca-416f-9d9a-3340a0db8cfa**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

АО "ГК "ЭТАЛОН", 7814116230/781401001

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

1BM-1BM-7814116230-781401001

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

7717

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование оператора электронного документооборота, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

7717

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

Документ подписан электронной подписью и получен
через АО «ПФ «СБ Контур» 29.03.2022 в 11:40

7717 ИФНС России № 17 по г.Москве

МИ ФНС России по ЦОД

Сертификат: 10e4d53ee2433d691217b9f6e81ed8f5a3dfc799

Действует с 22.11.2021 до 22.11.2022

Подтверждение даты отправки

АО ПФ СКБ Контур, 1ВМ

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **29.03.2022** в **11.38.59** был отправлен документ (документы) в файле (файлах)

NO_BUHOTCH_7717_7717_7814116230781401001_20220329_0ce21b6f-e17e-419e-82af-583e621e8a9f

ON_DOV_7717_7717_7814116230781401001_20220329_b91e7057-1d89-43fe-b9ae-0a0dba2dec6c

NO_BUNAZ_7717_7717_7814116230781401001_0ce21b6f-e17e-419e-82af-583e621e8a9f_20220329_f13c2bf3-1ea3-4038-923f-14d60210c5f2

NO_BUNPZ_7717_7717_7814116230781401001_0ce21b6f-e17e-419e-82af-583e621e8a9f_20220329_a477c241-c2ca-416f-9d9a-3340a0db8cfa

(наименование файла (файлов))

Налогоплательщик:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ", 7705020778-771701001

Информация о документе:

Бухгалтерская (финансовая) отчетность; первичный; за 2021 год

(название формы, признак корректировки (при наличии) отчетный период(при наличии))

Отправитель документа:

Акционерное общество "Группа Компаний "Эталон", 7814116230/781401001

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

1ВМ-1ВМ-7814116230-781401001

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

7717, ИФНС России № 17 по г.Москве

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

7717

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))