



ООО «АКФ «Налоговая стратегия»  
107078, Москва, ул. Новая Басманная,  
д. 23Б, стр. 20, эт.2, ком. 206.  
тел.: 8 495 657-84-31, 657-84-32  
e-mail: [afns@afns.ru](mailto:afns@afns.ru)

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам, Членам Совета директоров  
Акционерного общества  
«Специализированный застройщик  
ПКС Девелопмент»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного Общества «Специализированный застройщик ПКС Девелопмент» (ОГРН 1127747132094), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного Общества «Специализированный застройщик ПКС Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

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

## **Ответственность руководства и членов Совета директоров, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность.**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских



доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель аудита  
по результатам которого  
составлено аудиторское заключение



Л.Ф. Кравченко  
ОИНЗ: 22006036708

Генеральный директор  
ООО «АКФ «Налоговая стратегия»

А.Л. Чернобровкин  
ОИНЗ: 22006036855

#### Сведения об аудиторе

<b>Наименование организации</b>	- Общество с ограниченной ответственностью «АКФ «Налоговая стратегия»
<b>Государственный регистрационный номер</b>	- 1067746288060
<b>Место нахождения</b>	- 107078, Москва, уд. Новая Басманная, д. 23Б, стр. 20, эт.2, ком. 206.
<b>Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация</b>	- СРО ААС
<b>Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов</b>	- 12006018000

Дата аудиторского заключения: 21 апреля 2022 года.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

				<b>Коды</b>
Форма по ОКУД				<b>0710001</b>
Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>	
Организация <b>Акционерное общество "Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент"</b>	по ОКПО	<b>14247603</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7708774886</b>		
Вид экономической деятельности <b>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</b>	по ОКВЭД 2	<b>70.22</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Местонахождение (адрес)  
**143360, Московская обл, Наро-Фоминск г, Апрелевка г, Августовская ул, д. № 1, оф. 6**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "АКФ "НАЛОГОВАЯ СТРАТЕГИЯ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7726535665</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1067746288060</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	34	137
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	9 660	11 798	16 456
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	9 660	11 832	16 593
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	2 483 200	3 416 277	3 880 316
	в том числе:				
	Жилые помещения		47 180	1 222 029	-
	Затраты незавершенного строительства		2 208 482	1 799 467	3 159 882
	Целевые авансы на СМР		227 466	390 900	720 403
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 212 235	1 767 565	949 591
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве		1 978 187	1 445 175	719 989
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	29 036	-	-
	в том числе:				
	Векселя простые процентные		29 036	-	-



Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 814	64 229	534 988
в том числе:				
Расчетные счета		3 814	11 384	-
Аккредитив		-	19 345	-
Депозитные счета		-	33 500	-
Прочие оборотные активы	1260	185 579	294 997	315 276
Итого по разделу II	1200	4 913 865	5 543 068	5 680 172
<b>БАЛАНС</b>	1600	4 923 525	5 554 900	5 696 765

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 020	10 020	10 020
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	501	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	9 191	9 619	8 590
	Итого по разделу III	1300	19 712	19 640	18 611
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 380 025	1 288 771	1 385 128
	в том числе:				
	Кредит АО "МСП БАНК"		1 280 025	1 288 771	1 385 128
	Заем ООО "К Фэмили"		100 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	22 453	16 445	18 254
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 312 852	4 046 994	4 185 550
	в том числе:				
	Заключенные договоры участия в долевом строительстве		3 312 852	4 046 994	4 185 550
	Итого по разделу IV	1400	4 715 330	5 352 210	5 588 931
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	20 905	40 689	5 739
	Кредиторская задолженность	1520	167 201	141 411	83 422
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	378	951	62
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	188 483	183 051	89 223
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 923 525	5 554 900	5 696 765

Руководитель

Белов Максим  
Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Организация Акционерное общество "Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2021
14247603		
7708774886		
70.22		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	359 289	142 451
	Себестоимость продаж	2120	(79 484)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	279 805	142 451
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	279 805	142 451
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 384	10 221
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	101 516	12
	Прочие расходы	2350	(374 349)	(147 029)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 356	5 655
	Налог на прибыль	2410	(10 284)	(4 626)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 138)	(1 776)
	отложенный налог на прибыль	2412	(8 146)	(2 850)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	72	1 029



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	72	1 029
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Белов Максим  
Александрович**

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2021
14247603	
7708774886	
70.22	
12267	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПОФ / ОКФС

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

Акционерное общество "Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент"

Идентификационный номер налогоплательщика

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10 020	-	-	1	8 590	18 611
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 029	1 029
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 029	1 029
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10 020	-	-	1	9 619	19 640
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	72	72
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	72	72
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	500	(500)	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10 020	-	-	501	9 191	19 712



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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	19 712	19 640	18 611



**Белов Максим Александрович**  
(расшифровка подписи)

**Руководитель**  
(подпись)

25 марта 2022 г.

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

Организация **Акционерное общество "Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности **Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
14247603		
7708774886		
70.22		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	484 043	892 939
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	350 757	51 847
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	-	764 470
прочие поступления	4119	133 286	76 622
Платежи - всего	4120	(967 505)	(1 126 960)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(907 305)	(879 334)
в связи с оплатой труда работников	4122	(30 193)	(24 232)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(7 352)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(22 655)	(223 394)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(483 462)	(234 021)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	34 271	13 570
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	23
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	33 790	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	481	13 547
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(114 322)	(142 088)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(44 386)	-
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	(69 936)	(59 564)
управление продажами инвестиционных объектов	4225	-	(82 524)
прочие платежи	4229	-	-



Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(80 051)	(128 518)
--	------	----------	-----------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	712 359	537 791
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	712 359	537 189
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	-	602
Платежи - всего	4320	(209 261)	(646 011)
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	(209 261)	(646 011)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	503 098	(108 220)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(60 415)	(470 759)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	64 229	534 988
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	3 814	64 229
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Белов Максим  
Александрович

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

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

с.1

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

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-



**Белов Максим Александрович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель **ПКС Документы**  
(подпись)

25 марта 2022 г.

2. Основные средства  
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		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		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5212	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
		в том числе:			
	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
		в том числе:			
	5271	-	-	-	-



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	176 820	116 394	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-


  
 Руководитель ПК «Девелопмент» **Белов Максим Александрович**  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

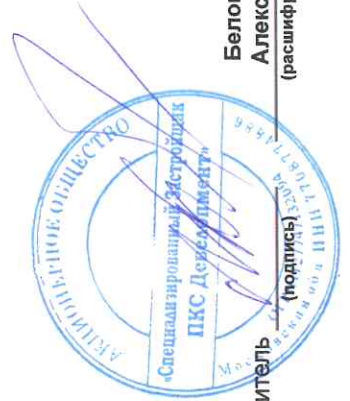
### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка		
		Поступило	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	29 036	-	-	-	29 036	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	2 866	-	-	-	2 866	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Вексель № 1 от 30.06.2020	5307	за 2021г.	3 724	-	-	-	3 724	-
	5317	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Вексель № 2 от 30.06.2020	5308	за 2021г.	2 645	-	-	-	2 645	-
	5318	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Вексель № 3 от 30.06.2020	5309	за 2021г.	2 141	-	-	-	2 141	-
	5319	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Вексель № 4 от 30.06.2020	5309	за 2021г.	2 141	-	-	-	2 141	-
	5319	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Вексель № 5 от 30.06.2020	5309	за 2021г.	3 304	-	-	-	3 304	-
	5319	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Вексель № 6 от 30.06.2020	5309	за 2021г.	3 320	-	-	-	3 320	-
	5319	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Вексель № 7 от 30.06.2020	5309	за 2021г.	3 827	-	-	-	3 827	-
	5319	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Вексель № 8 от 30.06.2020	5309	за 2021г.	3 546	-	-	-	3 546	-
	5319	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Вексель № 9 от 30.06.2020	5309	за 2021г.	3 663	-	-	-	3 663	-
	5319	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	29 036	-	-	-	29 036	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Белов Максим  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														за 2021г.
Запасы - всего	5400	за 2021г.	1 225 910	-	1 225 910	3 052 047	(1 794 757)	-	X	2 483 200	-	2 483 200		
	5420	за 2020г.	31	-	31	2 814 747	(1 588 867)	-	X	1 225 910	-	1 225 910		
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	3 881	-	3 881	6	(3 814)	-	-	73	-	73		
	5421	за 2020г.	31	-	31	6 688	(2 847)	-	-	3 881	-	3 881		
Готовая продукция	5402	за 2021г.	1 222 029	-	1 222 029	616 093	(1 790 943)	-	-	47 180	-	47 180		
	5422	за 2020г.	-	-	-	2 808 049	(1 586 020)	-	-	1 222 029	-	1 222 029		
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.	-	-	-	2 208 482	-	-	-	2 208 482	-	2 208 482		
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	227 466	-	-	-	227 466	-	227 466		
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		



**4.2. Запасы в залоге**

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


  
 Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_ **Белов Максим Александрович** (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода							
			учтенная задолженность по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторовскую задолженности	учтенная задолженность по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам					
															учтенная задолженность по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	1 767 565	(14 410)	1 255 429	-	(711 778)	(108 375)	-	4 200	5 193	2 212 235	-	-	-	-	-		
	5530	за 2020г.	964 001	(14 410)	929 563	-	(296 273)	(12)	-	9 804	174 892	1 767 565	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5511	за 2021г.	-	-	116 777	-	(33 792)	-	-	-	-	82 985	-	-	-	-	-	-	
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5512	за 2021г.	24	-	231 165	-	(59 274)	(31)	-	-	-	171 884	-	-	-	-	-	-	
	5532	за 2020г.	39	-	-	-	(15)	-	-	-	-	24	-	-	-	-	-	-	
	5513	за 2021г.	1 767 541	(14 410)	907 487	-	(618 713)	(108 344)	-	4 200	5 193	1 957 365	-	-	-	-	-	-	
	5533	за 2020г.	963 962	(14 410)	929 563	-	296 258	12	-	9 804	174 892	1 767 541	-	-	-	-	-	-	
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	
5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2021г.	1 767 565	(14 410)	1 255 429	-	(711 778)	(108 375)	-	X	4 200	2 212 235	-	-	-	-	-	-	
	5520	за 2020г.	964 001	(14 410)	929 563	-	(296 273)	(12)	-	X	9 804	1 767 565	-	-	-	-	-	-	

## 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	-	-	-	-	14 410	14 410
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	14 410	14 410
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгов-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 288 771	712 525	-	(621 271)	-	-	-	1 380 025	
	5571	за 2020г.	1 385 128	537 792	-	(634 149)	-	-	-	1 288 771	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	1 288 771	612 525	-	(621 271)	-	-	-	1 280 025	
	5572	за 2020г.	1 385 128	537 792	-	(634 149)	-	-	-	1 288 771	
займы	5553	за 2021г.	-	100 000	-	-	-	-	-	100 000	
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	182 100	62 896	67 508	(128 786)	(18)	4 200	205	188 106	
	5580	за 2020г.	89 161	107 031	106 912	(152 137)	-	10 186	20 947	182 100	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	115 564	59 293	-	(17 746)	(5)	4 031	205	161 343	
	5581	за 2020г.	61 736	102 462	-	(69 581)	-	-	20 947	115 564	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	379	-	-	-	-	-	379	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	12 218	3 224	124	(10 259)	-	-	-	5 305	
	5583	за 2020г.	816	1 169	557	(505)	-	10 181	-	12 218	
кредиты	5564	за 2021г.	40 480	67 091	67 091	(87 128)	-	-	-	20 444	
	5584	за 2020г.	5 530	106 395	106 395	(71 445)	-	-	-	40 480	
займы	5565	за 2021г.	168	293	293	-	-	-	-	461	
	5585	за 2020г.	208	-	-	-	-	-	-	168	
прочая	5566	за 2021г.	13 670	-	(13 653)	-	(13)	169	-	173	
	5586	за 2020г.	20 871	3 400	(10 606)	-	-	5	-	13 670	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	1 470 871	775 421	67 508	(750 057)	(18)	4 200	205	1 568 131	
	5570	за 2020г.	1 474 289	644 823	106 912	(786 286)	-	10 186	20 947	1 470 871	

28

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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


  
 Руководитель (подпись)
   
 Белов Максим Александрович
   
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	1 870 427	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	(1 790 943)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	79 484	-

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

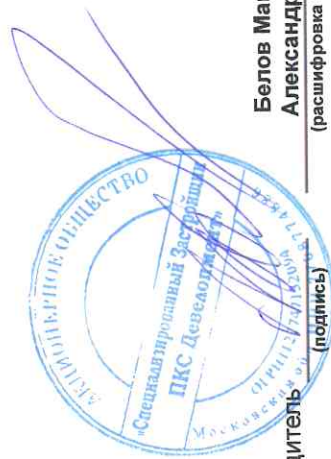
Руководитель \_\_\_\_\_  
 Белов Максим Александрович  
 (подпись) (расшифровка подписи)





## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	951	1 419	(1 993)	-	378
в том числе:						
Расходы на выплату отпускных и социальных взносов	5701	951	1 419	(1 993)	-	377



Белов Максим  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

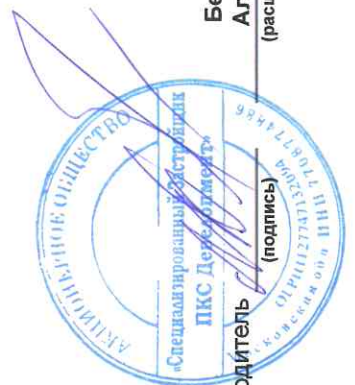
8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	3 450 718	3 567 948	15 122
в том числе:				
Средства дольщиков, размещенных на счетах ЭСКРОУ	5801	1 351 340	989 571	15 122
Договор поручительства КД №12Р-К-7449/19 от 30.12.2019	5802	610 000	610 000	-
Договор поручительства КД №12Р-К-3421/20 от 29.05.2020	5803	298 447	298 447	-
Договор поручительства КД №12Р-К-4583/19 от 20.11.2019	5804	1 190 930	1 190 930	-
Договор поручительства КД №12Р-К-2057/19 от 28.06.2019	5805	-	479 000	-
Выданные - всего	5810	2 317 785	1 817 238	-
в том числе:				
Договор залога прав требования на строящиеся объекты недвижимости № 12Р-3-7450/19 от 30.12.2019	5811	116 170	116 170	-
Договор залога прав требования на строящиеся объекты недвижимости № 12Р-3-7453/19 от 30.12.2019	5812	640 045	640 045	-
Договор залога прав требования на строящиеся объекты недвижимости № 12Р-3-7454/19 от 30.12.2019	5813	612 635	612 635	-
Договор залога прав требования на строящиеся объекты недвижимости № 12Р-3-7452/19 от 30.12.2019	5814	263 115	263 115	-
Договор об ипотеке № 12Р-И-7451/19 от 30.12.2019	5815	219 499	185 226	-
Договор об ипотеке № 12Р-И-7374/19 от 30.12.2019	5816	47	47	-
Залог:Квартир. дог. №12Р-И-2263/21 от 30.04.2021	5817	29 807	-	-
Залог:банковс.счет дог. №12Р-3-3437/21 от 04.10.2021	5818	113 945	-	-
Залог:Квартир. дог. №12Р-И-2262/21 от 30.04.2021	5819	29 807	-	-
Залог:Квартир. дог. №12Р-И-2264/21 от 30.04.2021		29 807	-	-
Залог Земли, Дог. Ипотеке №12Р-И-483/21 от 19.11.2021		150 451	-	-
Залог:банковс.счет дог. №12Р-3-3438/21 от 04.10.2021		112 459	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Белов Максим Александрович  
 (расшифровка подписи)

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель  
(подпись)

Белов Максим  
Александрович  
(расшифровка подписи)

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерской отчетности АО «Специализированный**  
**Застройщик ПКС Девелопмент»**  
**за 2021 год**

**1. Общие сведения**

Полное фирменное наименование юридического лица:

**Акционерное общество "Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент"**

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

**АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент»**

Адрес (место нахождения) юридического лица:

**143360, Московская обл., Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Августовская, дом 1, этаж 3, комната 6 (с 09.03.2021).**

Почтовый адрес: **143360, Московская обл., Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Августовская, дом 1, этаж 3, комната 6 (с 09.03.2021)**

**Сведения об образовании юридического лица:**

АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент» (далее - Общество) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 09 ноября 2012 года, основной государственный регистрационный номер 1127747132094, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 015707509.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7708774886**

Код причины постановки на учет (КПП) с 09.03.2021г.: **503001001**, до указанной даты код причины постановки был: 770401001

**Правовое положение АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности акционеров АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент», определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.**

Общество является непубличным акционерным обществом

Бухгалтерская отчетность АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент», сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Отчётность Общества подлежит обязательной ежегодной аудиторской проверке.

Для этих целей между Обществом и ООО «АКФ «Налоговая стратегия» (ОГРН 1067746288060) заключён договор оказания аудиторских услуг № 29-10/20-1 от 29.10.2020 на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчётности 2020г.

ООО «АКФ «Налоговая стратегия» является членом СРО «Ассоциация Содружество», ОРНЗ 12006018000 от 24 января 2020 года

Списочная численность работников АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент» на 31 декабря 2021 г. составила 18 человек.

### **Акционерный капитал**

Уставный капитал АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент», (далее – Общество) составляет 10 020 000 рублей (Десять миллионов двадцать тысяч) рублей.

Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 10 020 000 штуки номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая среди акционеров.

На 31.12.2021г. уставный капитал полностью оплачен.

Обществом из нераспределённой прибыли 2015г. создан Резервный фонд, в размере 5 % от размера Уставного капитала и по состоянию на 31.12.2019г. составил 1 000 рублей. В связи с увеличением уставного капитала на основании положений устава резервный капитал увеличен до 501.000 руб.

### **Структура акционерного капитала**

Наименование	Ед.изм.	Всего акций	В том числе:		Доля в уставном капитале
			привилегированных	обыкновенных	
Уставный капитал, всего	шт.	10 020 000	0	10 020 000	100%
в том числе:					
Мищенко В.В.	шт.	3 176 340	0	3 176 340	31,7 %
Маклецов Ю.И.	шт.	3 176 340	0	3 176 340	31,7 %
Цыркин Б.Л.	шт.	3 166 320	0	3 166 320	31,6 %
Шелягина Т.В.	шт.	501 000	0	501 000	5,0 %

Бенефициарными владельцами Общества являются физические лица – Мищенко В.В., Маклецов Ю.И., Цыркин Б.Л.

Дивидендов не выплачивалось. Выплаты в течение периода в пользу бенефициарных владельцев не производились, сотрудники-акционеры не получали заработной платы, согласно заявлениям, они находились в отпуске без сохранения заработной платы.

### **Сведения о регистраторе**

Держателем реестра Общества является Регистратор, с которым заключается договор на ведение и хранение реестра акционеров. Утверждение Регистратора Общества, условий договора с ним, а также расторжение договора входит в компетенцию Совета директоров.

Держателем реестра акционеров согласно п. 5.14 Устава является Акционерное общество «Реестр» (ОГРН 1027700047275) осуществляющий ведение, хранение реестра владельцев именных ценных бумаг АО «ПКС Девелопмент», на основании договора № 14-09/521 от 30 сентября 2014 года.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению Реестра владельцев ценных бумаг № 045-13960-000001 от 13.09.2002 г. выдана ЦБ РФ.

### **Сведения об органах управления:**

Высший орган управления – общее собрание акционеров. Согласно устава, Общество имеет в качестве органов управления Совет директоров. На основании протокола общего собрания акционеров от 27.08.2020 при утверждении результатов деятельности предприятия за 2019 год принято решение совет директоров не избирать.



Протоколом общего внеочередного собрания акционеров № 1/2018-УПР от 07.02.2018 было принято решение о досрочном прекращении полномочий генерального директора Багрова Сергея Ивановича и передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации ООО Управляющая Компания «Каскад Эссет Менеджмент», от имени которой в текущем периоде действует генеральный директор Белов Максим Александрович.

### Вознаграждения основному управленческому персоналу

Наименование	Общая величина вознаграждений за текущий период	Общая величина вознаграждений за аналогичный период прошлого года
<b>краткосрочные вознаграждения, в т.ч.:</b> оплата труда, премии (с начислениями); ежегодный оплачиваемый отпуск; оплата медобслуживания, питания, отдыха, обучения в личных интересах и т.п. платежи прочие выплаты; резерв по вознаграждениям.	25 014,8 тыс. руб.	20 245, 6 тыс. руб.
<b>долгосрочные вознаграждения, в т.ч.:</b> по окончании трудовой деятельности; акции, паи, доли участия в уставном капитале и выплаты на их основе. иные долгосрочные вознаграждения	нет	нет

### Сведение о видах деятельности и присвоенных кодах.

Основным заявленным видом деятельности является Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления (Код ОКВЭД 70.22).

Дополнительными видами:

- Строительство- жилых и нежилых зданий (Код ОКВЭД 41.2);
- Оптовая торговля (Код ОКВЭД 46,9);
- Вложения в ценные бумаги (Код ОКВЭД 64.99.1);
- И пр. виды.

Фактически Общество осуществляет жилищное строительство с привлечением для этих целей с 2016г. средств участников долевого строительства.

В связи с этим деятельность Общества напрямую регулируется Федеральным Законом «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ» № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Общество, как собственник земельных участков, на которых ведётся строительства имеет статус Застройщика. Адрес застройки: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Декабристов.

Согласно Уведомлению Федеральной службы государственной статистики, Обществу присвоены следующие коды:

ОКПО 14247603

ОКОГУ 4210014

ОКАТО 46238502000

ОКТМО 46750000

ОКФС 16

ОКОПФ 12267

## 2. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент». (далее – Учетная политика), утвержденная приказами Общества №№1/ПКС-УП-2018, 2/ПКС-УП-2018 от 17.12.2018г., с изменениями от 24.12.2019, от 31.12.20 года и разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, НК РФ и прочими нормативно правовыми актами.

В положении по бухгалтерскому учету обязанности по ведению учета возложены на генерального директора управляющей компании, выступающей в качестве единого исполнительного органа Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Активы и обязательства Общества отражены обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций. В бухгалтерской отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их обращения не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные. Факты хозяйственной деятельности Общества отнесены к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Информация об учетной политике.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

- Основным средством считается объект, предназначенный для использования в течение периода, превышающего 12 месяцев и стоимостью более 40 000 руб. Основные средства стоимостью менее 40 000 руб. отражены в составе материально-производственных запасов. К бухгалтерскому учету основные средства принимаются по первоначальной стоимости с учетом всех расходов по доведению основного средства до состояния, пригодного для использования. Срок полезного использования объектов основных средств установлен Обществом на основе паспорта объекта, иных технических документов, либо на основании оценки технических служб Общества в соответствии с внутренними документами Общества. Переоценка основных средств не производится. Затраты на ремонт основного средства списываются в том отчетном периоде, в котором они возникают. Амортизационные отчисления производятся линейным способом.

Арендованные основные средства, за исключением земельных участков, в учете и отчетности отражаются по договорной стоимости, при ее отсутствии - по общей сумме арендных платежей, определенных договором. Арендованные земельные участки в учете и отчетности отражаются по договорной стоимости, при её отсутствии - по кадастровой стоимости, при отсутствии договорной и кадастровой - по общей сумме арендных платежей, определенных договором.

- Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической цене приобретения или изготовления. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу средней себестоимости.
- Готовая продукция для Общества формируется при подготовке к передаче дольщикам готовых объектов строительства в сумме затрат на их создание, расчет производится пропорционально площади созданного объекта в общей площади проекта с учетом общераспределяемых расходов;
- Выручка в бухгалтерском учёте признаётся при соблюдении требований ПБУ 9/99 «Доходы организации». В состав выручки включается доход застройщика (экономия)
- Затраты незавершенного строительства объектов с долевым участием аккумулируются в учете на счете 08.03 «Незавершенное строительство», в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы».
- Перечисленные инвестиции от участников долевого строительства отражаются на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами», в бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность» и 1520 «Кредиторская задолженность»

- При формировании отчёта о движении денежных средств применяются нормы ПБУ 23; К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К ним относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, депозиты со сроком погашения 3 месяца и менее, предоставленные сторонним лицам займы, возврат которых предусмотрен по первому требованию Общества, высоколиквидные векселя Сбербанка РФ.

- Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений. Дополнительные затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, произведенные до постановки их на учёт, включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений. По долговым ценным бумагам разница между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью этих ценных бумаг включается в прочие доходы и расходы равномерно в течение срока их обращения. Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в учете и отчетности по состоянию на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости. Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются по фактическим затратам на приобретение. При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется рыночная стоимость, применяется первоначальная стоимость каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится ежегодно по состоянию на последнее число года.
- Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.
- при отсутствии выручки все сформированные расходы отражаются как расходы по содержанию застройщика в составе затрат незавершенного строительства объектов с долевым участием, при наличии выручки Общество производит деление расходов пропорционально видам деятельности по отдельно утвержденному расчету.
- Себестоимость актива, предназначенного к продаже, а также предназначенного к передаче инвесторам, отражается в регистре учета, аналогичном ведомости по счету 08 (программа 1С) с применением таблиц по расчету себестоимости единицы объектов. Под себестоимостью реализуемого имущества (товаров)

понимаются затраты на создание и реализацию объектов строительства, включая, но не ограничиваясь:

- - расходами на разрешительную документацию;
- - расходами на проектирование;
- - расходами на аренду земельных участков и покупку земельных участков;
- - расходами на сети и коммуникации;
- - расходами на строительство (СМР, материалы, техника и т.п.);
- - расходы на содержание заказчика-застройщика;
- - услуги охраны;
- - услуги риэлторские и рекламные;
- - услугами заказчика;
- - процентами по кредитным ресурсам;
- - курсовыми разницами;
- - прочими расходами.
- Для учета формируется себестоимость каждого объекта из затрат, непосредственно связанных с созданием объектов (СМР, материалы и т.п.) и затрат, относимых ко всем объектам в целом, распределяемых на основании расчета:
  - - пропорционально площади по земельным участкам;
  - - пропорционально количеству домовладений.
- Объектами калькулирования, которые отражаются в аналитическом учете счета 08, являются:
  - - земельные участки без подряда;
  - - нежилые здания и помещения;
  - - объекты, по которым заключены ДДУ;
  - - объекты, по которым заключены инвестиционные договоры.
- После полного формирования себестоимости объектов на дату конца месяца, в котором начались продажи (в том числе по договорам купли-продажи и по ДДУ), сумма рекламных расходов, расходов на риэлторские услуги, процентов по кредитам и курсовых разниц, расходов на содержание заказчика и прочих расходов непосредственно на объекты не относится, но формирует прочие расходы, связанные с реализацией. Заявление данных расходов производится только по мере реализации и получения дохода от основной (инвестиционной) деятельности, поскольку несение указанных расходов производится только в рамках ведения указанной деятельности.
- Ежемесячно Общество утверждает расчет указанных расходов, исходя из количества проданных объектов (пропорционально доле проданных объектов в количестве всех объектов, подготовленный к продаже) приказом генерального директора.
- При отражении процесса готовности к реализации, Общество переводит готовый к продаже (передаче инвестору) объект со счета 08 на счет 41 (43). Расходы, не вошедшие в стоимость реализованного объекта, либо о которых Общество узнало после отражения реализации объекта, отражаются как прочие расходы через счет 91
  - - Обществом формируются следующие виды оценочных резервов:
    - резерв по сомнительной дебиторской задолженности;
    - резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
    - резерв под обесценение финансовых вложений;

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая,



возможно, не будет погашена. Резерв по сомнительным долгам не создается по долгам дочерних и зависимых обществ и организаций, по долгам аффилированных лиц, если платеже-способность должника не может быть поставлена под сомнение, если 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 под снижение стоимости материальных ценностей образуется на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью МПЗ, если последняя выше текущей стоимости, и относится на прочие расходы.

Резерв под обесценение финансовых вложений образуется на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений за счет финансовых результатов при наличии условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений. Формой резервирования обесценения финансовых вложений в виде дебиторской задолженности по предоставленному займу является резерв сомнительных долгов.

Резервы формируются при наличии объектов для их создания;

- Обществом отражаются следующие виды оценочных обязательств:

• на оплату неиспользованных отпусков;

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска работников по состоянию на отчетную дату.

- Уровень существенности признаётся как 10% от общей величины актива (пассива) статей Бухгалтерского баланса или Отчёта о финансовых результатах.

- Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, устанавливаются распоряжением единого исполнительного АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент».

- Разница между налогом на прибыль по бухгалтерскому учету и налоговой декларации отражается с применением в бухгалтерском учете постоянных и временных разниц, отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств. При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе отражается развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

Основные положения учетной политики не пересматривались, пересчета входящего сальдо не требуется.

В учетную политику на 2020 год внесены изменения в связи с уточнением Порядка формирования себестоимости объектов долевого строительства, а также в связи с изменениями требований учета ПБУ 18/02, утвержденными приказом Минфина РФ от 20.11.18 № 236н. Вследствие этого, Общество отказалось от пооперационного расчета постоянных и временных разниц, при котором разницы рассчитываются по каждой отдельной операции, и перешло на определение разниц и соответствующих им показателей балансовым методом, основанным на выявлении временных разниц как разниц в балансовой и налоговой оценках активов и обязательств.

В учетную политику на 2021 год внесены изменения относительно перспективного перехода на применение ФСБУ 5. Пересчета входящего сальдо не требуется, при этом строки баланса приведены в соответствие за сравнимые периоды отчетности: данные строки 1150 перенесены по строке 1210 с соответствующими расшифровками.



На 2022 год Общество планирует внесение изменений в учетную политику относительно ретроспективного применения норм ФСБУ 6,26,25, результат применения будет раскрыт в пояснениях к бухгалтерской отчетности за 2022 год.

### **3. Основные показатели деятельности АО "Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент"**

Вступительные данные сравнимы и не пересматривались. Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 10%.

#### **Расшифровка основных показателей Баланса на 31.12.2021г.**

##### В разделе I «Внеоборотные активы»

Основные средства организации незначительны и полностью амортизированы

По коду 1180 «Отложенные налоговые активы» Баланса отражена сумма 9 660 тыс.руб., которая состоит из:

- Отложенного налогового актива, признанного в отношении налогового убытка, распространенного на будущее, – 9 660 тыс. руб.;

##### В разделе II «Оборотные активы»

По коду 1210 «Запасы» Баланса отражена сумма 2 483 200 тыс.руб., которая состоит из:

- Жилые помещения – 47 180 тыс.руб.;
- Затрат незавершенного строительства объектов с долевым участием, включая стоимость земельных участков – 2 208 482 тыс. руб.;
- Суммы дебиторской задолженности по авансам выданным подрядным организациям – 227 466 тыс.руб.
- Материалы 72 тыс. руб.

По коду 1230 «Дебиторская задолженность» Баланса отражена сумма 2 212 235 тыс.руб., которая состоит из:

- Дебиторской задолженности участников долевого строительства – 1 978 187 тыс.руб.;
- Прочей дебиторской задолженности – 234 048 тыс.руб.

По коду 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» на 31.12.2021г. отражена сумма 29 036 тыс. руб., которая состоит из:

- Векселя простые процентные – 29 036 тыс.руб.;

По коду 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» на 31.12.2021г. отражена сумма 3 814 тыс. руб., которая состоит из:

- Денежных средств на текущих расчетных счетах – 3 814 тыс.руб.;

40

По коду 1260 «Прочие оборотные активы» отражена сумма 185 579 тыс.руб., состоящая из Расходов будущих периодов, подлежащих отнесению на уменьшение экономических выгод при реализации имущества, к которому эти расходы относятся (объектов инвестиционной деятельности).

#### В разделе IV «Долгосрочные обязательства»

По коду строки 1410 «Заёмные средства» отражена сумма 1 380 025 тыс. руб. состоящая из полученных Обществом долгосрочных кредитов:

- АО "МСП БАНК" по договорам №К/Д 12Р-К-2057/19 от 28.06.2019г.; №К/Д 12Р-К-3421/20 от 29.05.2020; №К/Д 12Р-К-4583/19 от 20.11.2019; №12Р-К-7449/19 от 30.12.2019 в сумме 1 280 024 тыс. руб;
- ООО "К Фэмили" по договорам 01(3)-12-21/ДЗ от 01.12.2021 в сумме 100 000 тыс. руб;

По коду строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» отражена сумма 22 453 тыс. руб., состоящая из отложенного налогового обязательства, признанного в отношении временной разницы, возникшей в результате применения разного подхода по учету начисленных к уплате процентов по долговым обязательствам в бухгалтерском и налоговом учете.

По коду строки 1450 «Прочие обязательства» отражена сумма 3 312 852 тыс.руб. состоящая из инвестиций участников долевого строительства, которые учитываются обществом на счёте 86 «Целевое финансирование».

#### В разделе V «Краткосрочные обязательства»

По коду строки 1510 «Заёмные средства» отражена сумма 20 905 тыс. руб., состоящая из:

- кредиторской задолженности по начисленным процентам перед АО "МСП БАНК" по договорам №К/Д 12Р-К-2057/19 от 28.06.2019г.; №К/Д 12Р-К-3421/20 от 29.05.2020; №К/Д 12Р-К-4583/19 от 20.11.2019; №12Р-К-7449/19 от 30.12.2019: 20 444 тыс. руб.
- кредиторской задолженности по начисленным процентам перед ООО "К Фэмили" по договорам 01(3)-12-21/ДЗ от 01.12.2021 в сумме 461 тыс. руб.

По коду строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражена сумма **167 201** тыс. руб., состоящая из:

- задолженности перед поставщиками и подрядчиками - 161 343 тыс. руб.;
- прочей кредиторской задолженности – 5 858 тыс. руб.

По коду строки 1540 «Оценочные обязательства» отражена сумма 378 тыс. руб., состоящая из:

- начисленного резерва под выплату сотрудникам отпускных – 378 тыс. руб.

Общество не вело облагаемой НДС деятельности, сумму НДС относилась на стоимость создаваемого инвестиционного актива. Налогооблагаемая база по налогу на прибыль за 2021 год составила 10 690 тыс. руб. (за 2020 год 8 880 тыс. руб., за 2019 год убыток 54 263 тыс. руб.), текущий налог на прибыль начислен в размере 2 138 тыс. руб. (за 2020 год 1 776 тыс. руб., за 2019 год 0 тыс. руб.).

Отложенный налог на прибыль составил 8 146 тыс.руб.

Применяемая налоговая ставка 20%

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль 2 071 тыс.руб.  
Постоянный налоговый расход (доход) 8 212 тыс.руб.

### **Расшифровка основных показателей Отчёта о финансовых результатах за январь- декабрь 2021г.**

Доход от обычного вида деятельности (код строки 2110), составил 359 289 тыс.руб.;  
Расходы по обычным видам деятельности (код строки 2120) составили (79484 тыс. руб.)

Прочие доходы:

- доходы от погашения ценных бумаг 33 790 тыс.. руб.;
- проценты по векселям 3.384 тыс. руб.; (строка 2320)
- доходы от реализации прав требования 67.500 тыс. руб.
- результат инвентаризации расчетов 226 тыс. руб.;

Сумма прочего расхода (Код строки 2350) составила (374 350 тыс.руб.) и сложилась из:

- Суммы внереализационных расходов – 231 510 тыс.руб
- Суммы списания кредиторской задолженности – 108 374 тыс.руб.
- Прочих расходов – 676 тыс. руб.
- Реализация (погашение) ценных бумаг – 33 790 тыс.руб

Прибыль Общества до налогообложения в 2021г. (код строки 2300) составила 10 355 тыс.руб. и уменьшена на сумму текущего налога на прибыль в размере 2 138 тыс. руб и отложенных налоговых обязательств в размере 8 146 тыс.руб.

Курсовые разницы в текущем периоде отсутствовали.

### **Информация о денежных эквивалентах в отчетности.**

В отчете о движении денежных средств в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- банковские депозиты на срок до трех месяцев.

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) отражены с учетом НДС в связи с тем, что Общество не осуществляло облагаемую НДС деятельность.

Движение средств дольщиков отражено обособленно.

### **Информация о связанных сторонах**

Связанными сторонами, способными оказывать влияние на деятельность Общества в 2021г. являлись.:

- Акционеры Общества - Мищенко В.В., Маклецов Ю.И., Цыркин Б.Л., Шелягина Т.В. и аффилированные с ними компании объединённую, в том числе в одну группу под брендом «Каскад».

В 2021 г. Общество свою хозяйственную деятельность по строительству осуществляла через аффилированные с ней юридические лица, это, с:

- ООО УК «Каскад Эссет Менеджмент»,
- ООО «К Фэмили».



**Оборот хозяйственных операций через аффилированные лица в 2021г.**

Юридическое аффилированное лицо. Договор.	Оборот 2021г.	
	Выданы Обществом авансы, займы и пр. (тыс. руб.)	Выполнены Обществу работы, оказаны услуги, перечислены денежные средства и пр. (тыс. руб.)
<b>ООО "К Фэмили", всего:</b>	<b>57 700</b>	<b>225 175</b>
01(3)-12-21/ДЗ от 01.12.2021		100 462
1ТЗ-12/17-АПР от 01.12.2017	57 700	84 000
12/11/18-1/ИНВ от 12.11.2018		2 140
07-12/18/ПГС от 07.12.2018		35 400
26/11/18/АПР от 26.11.2018		3 174
<b>ООО УК "Каскад Эссет Менеджмент", всего:</b>	<b>101 240</b>	<b>124 028</b>
Договор ЕИО от 07.02.2018г	101 240	124 028
<b>Всего оборот 2021г:</b>	<b>158 940</b>	<b>349 203</b>

**События после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Общество не принимало решение об эмиссии акций и иных ценных бумаг.

Принятия решения о реорганизации не было.

Общество не принимало решение о прекращении деятельности.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества отсутствуют.

Глобальное распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую экономику. Общество не может оценить, как будут развиваться события с распространением коронавируса в России, какие действия будут предприняты руководством страны и как эти действия окажут влияние на развитие экономики в целом, а также деятельность Общества. Дополнительным негативным фактором явилось снижение стоимости нефти (углеродов), ослабление национальной валюты (российского рубля) и снижение биржевых индексов. Ввиду высокого уровня неопределенности в развитии экономической ситуации Общество не может точно и надежно оценить эффект возможного воздействия указанных факторов на будущие финансовые результаты и финансовое положение Общества. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

В 2019г Общество заключило с ООО "КАСКАДСТРОЙСЕРВИС" договоры № КСС/33 от 25.06.2019г, № КСС/37 от 04.12.2019г на выполнение ремонтно-строительных работ. Имеются неотработанные авансы в сумме 8 902 тыс.руб и 1 360 тыс.руб. На

09.02.22г. контрагент находится в стадии ликвидации, Общество планирует списание дебиторской задолженности, нереальной ко взысканию.

### Информация об обеспечениях и обязательствах

Обеспечения выданные	Характер обязательств, по которым выданы поручительства или под которые выдано обеспечение	Наименование организации, по обязательствам которой выданы поручительства или по обязательствам перед которой выданы обеспечения	Сумма поручительства или выданных обеспечений	Реальная сумма долга на 31.12.20	Реальная сумма долга на 31.12.19
Залог	Кредитные договоры	АО МСП Банк	2 317 785 тыс. руб.	1.288 771 тыс. руб.	1 385 128 тыс. руб.

обеспечения полученные	вид полученного имущества или вид активов, по которым получены поручительства	наименование организации - поручителя	сумма поручительства в или выданных обеспечений	стоимость обеспечения полученного на 31.12.20	стоимость обеспечения полученного на 31.12.19
Поручительство учредителей	Кредитный договор	АО МСП Банк	3 450 717 тыс. руб.	2 578 377 тыс. руб.	2 879 930 тыс. руб.

В соответствии с Федеральным Законом «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ» № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Общество заключает 3-х сторонний договор с АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства» по открытию счетов Эскроу и отражает поступления средств по ДДУ на счетах Эскроу на За балансовом счете «008.СЭ. Средства дольщиков на счетах эскроу» в размере 1 351 340 тыс.руб

### Оценочные обязательства

Информация по оценочным обязательствам приведена в Пояснениях 7 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

К резервам под оценочные обязательства отнесены резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам.



### **Изменения оценочных значений**

Резервы по сомнительным долгам на конец периода погашены полностью, иных резервов – под обесценение финансовых вложений, под снижение стоимости МПЗ, других – не создавалось в связи с отсутствием объектов для создания, пересмотра оценочных значений не производилось.

### **Условные активы и обязательства**

Условные активы и обязательства в Обществе отсутствуют.

### **Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества**

Обществом в 2021 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации в 2021 году Обществом не принималось.

### **Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

### **Информация по сегментам**

В соответствии с ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н, Общество рассматривает свою деятельность как единый операционный и географический сегмент.

### **Прибыль на акцию (для акционерных обществ)**

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам–владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года акции Общества, приобретенные у акционеров, вычитались.

Показатель	2021 год	2020 год
Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	0,000007	0,0001
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	-	-
Базовая прибыль на акцию, в руб.		

Общество не производило в 2021 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенные

акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчетов разводненной прибыли на акцию.

## **ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕСТВА**

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, с введенными санкциями, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа, значительно – в пользу контрагентов, привлекающих кредитные ресурсы, и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность.

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

### **Заявления**

Общество не планирует прекращать свою деятельность в будущем.

Стоимость чистых активов превышает уставный капитал и имеет тенденцию к росту, за 2019 год составила 18.611 тыс. руб., за 2020 год составила 19.640 тыс. руб., за 2021 год составила 19.712 тыс. руб..

Генеральный директор  
ООО УК «Каскад Эссет Менеджмент»  
действующий на основании Устава и  
договора о передачи полномочий единоличного  
исполнительного органа АО «Специализированный  
Застройщик ПКС Девелопмент» от 07.02.2018



М.А. Белов

«25» марта 2022г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ  
**АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»**

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О членстве № 15931

аудиторская организация

**Общество с ограниченной ответственностью  
"АКФ "Налоговая стратегия"**

является членом Саморегулируемой организации  
аудиторов Ассоциации «Содружество» в  
соответствии с решением Правления СРО ААС от  
24 января 2020 года (протокол № 428 ) и  
включена в реестр аудиторов и аудиторских  
организаций СРО ААС 24 января 2020 года  
за основным регистрационным номером записи –

**12006018000**

Генеральный директор  
СРО ААС



О.А. Носова

UX





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ

АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

(ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813, КПП 772901001)

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21, корпус 4.

т: +7 (495) 734-22-22, ф: +7 (495) 734-04-22, [www.auditor-sro.org](http://www.auditor-sro.org), [info@auditor-sro.org](mailto:info@auditor-sro.org)



**ВЫПИСКА**

из реестра аудиторов и аудиторских организаций  
Саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциации «Содружество»



«12» февраля 2020 г.

№ 8080-Ф/20

Настоящая выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) выдана по заявлению Кравченко Людмилы Федоровны в том, что аудитор

**Кравченко Людмила Федоровна**

*фамилия, имя, отчество (если имеется) аудитора*

имеющий квалификационный(ые) аттестат(ы) аудитора:

№ 03-000047, выданный на основании протокола СРО НП МоАП от 25 октября 2011 г. № 165

№ K012817 в области общего аудита, выданный на основании протокола ЦАЛАК от 25 декабря 1997 г. № 51

является членом СРО ААС и включен в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 10 февраля 2020 г. за основным регистрационным номером записи:

2	2	0	0	6	0	3	6	7	0	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*(основной регистрационный номер записи)*

Сведения о членстве в СРО аудиторов и аудиторских организаций до вступления в члены СРО ААС:

Саморегулируемая организация аудиторов «Российский Союз аудиторов»  
ОРНЗ 29703025135, период членства с 23.12.2009 г. по 06.02.2020 г.



Генеральный директор СРО ААС

(подпись)

О.А. Носова

48





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ

АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

(ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813, КПП 772901001)



119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21, корпус 4.

т: +7 (495) 734-22-22, ф: +7 (495) 734-04-22, [www.auditor-sro.org](http://www.auditor-sro.org), [info@auditor-sro.org](mailto:info@auditor-sro.org)

КОПИЯ ВЕРНА



### ВЫПИСКА

из реестра аудиторов и аудиторских организаций  
Саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциации «Содружество»

«12» февраля 2020 г.

№ 8095-Ф/20

Настоящая выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) выдана по заявлению Чернобровкина Андрея Леонидовича в том, что аудитор

**Чернобровкин Андрей Леонидович**

*фамилия, имя, отчество (если имеется) аудитора*

имеющий квалификационный(ые) аттестат(ы) аудитора:

№ **03-000489**, выданный на основании **протокола СРО НП МоАП от 04 декабря 2012 г. № 186**

№ **К014635** в области **общего аудита**, выданный на основании **протокола ЦАЛАК от 27 марта 1998 г. № 54**

является членом СРО ААС и **включен** в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» **10 февраля 2020 г.** за основным регистрационным номером записи:

2	2	0	0	6	0	3	6	8	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*(основной регистрационный номер записи)*

Сведения о членстве в СРО аудиторов и аудиторских организаций до вступления в члены СРО ААС:

Саморегулируемая организация аудиторов «Российский Союз аудиторов»  
ОРНЗ 29803021018, период членства с 23.12.2009 г. по 06.02.2020 г.




Генеральный директор СРО ААС

(подпись)

О.А. Носова

Прочито, пронумеровано  
49 листов.

  
Генеральный директор  
ООО "АКФ "Налоговая стратегия"  
Чернобровкин А.Л.

