

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТПУ «Электрозаводская»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТПУ «Электрозаводская» (далее - ООО «Специализированный застройщик «ТПУ «Электрозаводская»»), состоящей из:

1. бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года,
2. отчета о финансовых результатах за 2021 год,
3. приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2021 год,
 - отчета о движении денежных средств за 2021 год,
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «ТПУ «Электрозаводская» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с действующими в Российской Федерации Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, а также Кодексом этики профессиональных бухгалтеров, разработанным Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пункт 4.5 «Капитал и резервы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, а именно на то, что руководство Общества считает, что ООО «Специализированный застройщик «ТПУ «Электрозаводская» способно продолжать свою деятельность непрерывно как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты, несмотря на наличие накопленного убытка по состоянию на 31.12.2021 31.12.2020 и 31.12.2019 в сумме 95 462 тыс. руб.; 35 982 тыс. руб. и 5 694 тыс. руб. соответственно и низкий показатель ликвидности, а также на планы руководства в связи с этим обстоятельством. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Аудируемое лицо: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТПУ «Электрозаводская» (ООО «Специализированный застройщик «ТПУ «Электрозаводская»)
Адрес местонахождения: 123056, г. Москва, ул. 2-Я Брестская, д. 29А, эт 4 пом I ком 2
ОГРН: 5167746212057

Независимый аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит»
Адрес местонахождения: 141008, Московская обл., Г.О. Мытищи, г. Мытищи, ул. Колпакова, стр. 44а, помещ. 67 ком. 2
ОГРН: №1075029009549
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО» ОРНЗ 10706018297

Важные обстоятельства

1. Мы обращаем внимание на пункт 2.10 «Отчет о движении денежных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указана информация о том, что денежные потоки, связанные со строительством объекта, относятся в раздел инвестиционных операций Отчета о движении денежных средств. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.
2. Мы обращаем внимание на пункт 6 «Информация о связанных сторонах и о ключевом персонале» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указана информация о значительном объеме хозяйственных операций со связанными сторонами. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «ТПУ «Электрозаводская» за год, закончившийся 31 декабря 2020 и 2019 года, не проводился.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства,

Аудиторское заключение независимого аудитора

являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Руководитель аудиторской
организации

«28» апреля 2022 года



А.А. Зубарев

квалификационный аттестат аудитора № K014174,
выдан 11 апреля 2004, ОРНЗ 21206061821

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Электрозаводская"	по ОКПО	05106699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9701052148		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 123056, Москва г, Брестская 2-я ул, д. № 29А, этаж 4 пом. I ком. 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 ООО "Оценка Аудит"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5029106030		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1075029009549		

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	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	240	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.12	Отложенные налоговые активы	1180	23 812	8 990	1 419
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	24 052	8 990	1 419
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.2	Запасы	1210	982 324	88 343	52 109
	в том числе:				
	Расходы на проект	12101	982 324	88 343	52 109
4.3	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	31 699	22 037	10 073
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	31 699	22 037	10 073
4.4	Дебиторская задолженность	1230	166 900	112 279	1 594
	в том числе:				
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12301	45 136	464	-
	Расчеты по налогам и сборам	12302	5	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12303	121 759	111 815	1 594
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5.1	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 737 576	107 102	5 035
	в том числе:				
	Расчет счета	12501	6 448	2 102	5 035
	Аккредитив	12502	6 731 128	-	-
	Депозит	12503	-	105 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-

	Итого по разделу II	1200	7 918 499	329 760	68 811
	БАЛАНС	1600	7 942 551	338 750	70 229

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 500	1 500	1 500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.5	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(95 462)	(35 982)	(5 694)
	Итого по разделу III	1300	(93 962)	(34 482)	(4 194)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.6	Заемные средства	1410	7 345 110	365 925	5 034
	в том числе:				
	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	14101	7 339 722	349 086	4 990
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14102	5 388	16 839	44
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.7	Прочие обязательства	1450	533 593	-	-
	в том числе:				
	задолженность по договору аренды ЗУ	14501	533 593	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 878 703	365 925	5 034
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.7	Кредиторская задолженность	1520	157 810	7 308	69 389
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 577	7 308	69 389
	задолженность по договору аренды ЗУ	15202	155 113	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15203	120	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	157 810	7 308	69 389
	БАЛАНС	1700	7 942 551	338 750	70 229

Руководитель

(подпись)

Суниев Альберт
Альфатович
(расшифровка подписи)По доверенности №03 от 01.02.2022 г.
Буханова Елена Александровна

24 марта 2022 г.

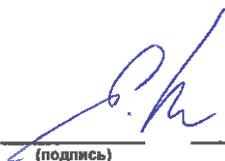
Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Электrozаводская"	ИНН	05106699		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9701052148		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.9	Управленческие расходы	2220	(23 136)	(23 731)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(23 136)	(23 731)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 058	2 709
	Проценты к уплате	2330	(33 722)	(16 795)
	Прочие доходы	2340	-	-
4.11	Прочие расходы	2350	(18 502)	(42)
4.12	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(74 302)	(37 859)
4.12	Налог на прибыль	2410	14 822	7 571
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	14 822	7 571
	Прочее	2460	-	-
4.12	Чистая прибыль (убыток)	2400	(59 480)	(30 288)

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	(59 480)	(30 288)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Суниев Альберт
Альфатович**
(расшифровка подписи)



По доверенности №03 от 01.02.2022 г.
Буханова Елена Александровна

24 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	12 2021
05106699	
9701052148	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГПУ "Электроставская"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

по

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	1 500	-	-	-	(5 694)	(4 194)
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	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(30 288)	(30 288)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	(30 288)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. за 2021 г.	3200	1 500	-	-	-	(35 982)	(34 482)
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	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3320	-	-	-	-	(59 480)	(59 480)
убыток	3321	X	X	X	X	(59 480)	(59 480)
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	1 500	-	-	-	(95 462)	(93 962)

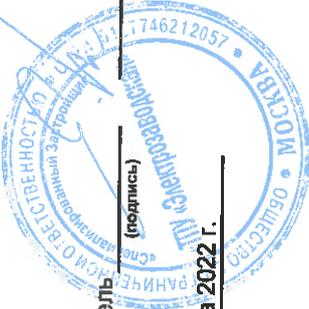
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	(4 194)	(30 288)	(34 482)
корректировка в связи с:	3410	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-
исправлением ошибок	3500	(4 194)	(30 288)	(34 482)
после корректировок				
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый				
убыток):				
до корректировок	3401	(5 694)	(30 288)	(35 982)
корректировка в связи с:	3411	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(5 694)	(30 288)	(35 982)
после корректировок				
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-
после корректировок				

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(93 962)	(34 482)	(4 194)

Руководитель _____
 (подпись)
Суннев Альберт Альфатович
 (расшифровка подписи)



24 марта 2022 г.

По доверенности №03 от 01.02.2022 г.
 Буханова Елена Александровна

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
05106699		
9701052148		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 683	-
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	4 683	-
Платежи - всего	4120	(103 954)	(63 526)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(45 433)	(24 138)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(58 521)	(39 388)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(99 271)	(63 526)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 191	2 576
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	1 191	2 576
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(262 082)	(181 079)
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	-	-
Создание инвестиционного объекта	4225	(262 082)	(181 079)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(260 891)	(178 503)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 552 771	344 096
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 552 771	344 096
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	(562 135)	-
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(562 135)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 990 636	344 096
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	6 630 474	102 067
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	107 102	5 035
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6 737 576	107 102
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Суниев Альберт
Альфатович

(расшифровка подписи)

По доверенности №03 от 01.02.2022 г.
Буханова Елена Александровна

24 марта 2022 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода						
			На начало года		Выбыло		Поступило		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	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.	-	-		-

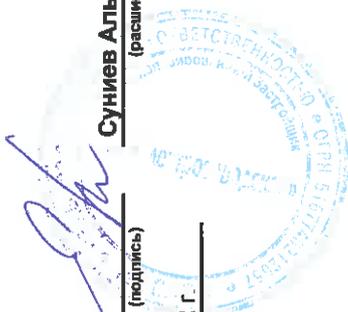
Руководитель _____ Суниев Альберт Альфатович

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2022 г.

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена
Александровна



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 незавершенные 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	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
в том числе:	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

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 продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				

Суниев Альберт

Альфатович

(расшифровка подписи)

Руководитель

24 марта 2022 г.

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена
Александровна

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	-	-	-

Суниев Альберт

Альфатович

(расшифровка подписи)

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена

Александровна

Руководитель _____
(подпись)

24 марта 2022 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	365 925	7 873 315	5 388	(365 925)	-	-	7 878 703
	5571	за 2020г.	5 034	344 098	16 795	-	-	-	365 925
в том числе: кредиты	5552	за 2021г.	-	7 339 722	5 388	-	-	-	7 345 110
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	365 925	-	-	(365 925)	-	-	-
	5573	за 2020г.	5 034	344 098	16 795	-	-	-	365 925
прочая	5554	за 2021г.	-	533 593	-	-	-	-	533 593
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5555	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	X	X	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5560	за 2021г.	7 308	155 369	-	(4 867)	-	-	157 810
	5580	за 2020г.	69 389	4 818	-	(66 899)	-	-	7 308
авансы полученные	5561	за 2021г.	7 308	138	-	(4 867)	-	-	2 577
	5581	за 2020г.	69 389	4 818	-	(66 899)	-	-	7 308
расчеты по налогам и взносам	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5563	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	155 233	-	-	-	-	155 233
Итого	5566	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2021г.	373 233	8 028 684	5 388	(370 792)	-	-	8 036 513
	5570	за 2020г.	74 423	348 814	16 795	(66 899)	-	-	373 233

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	-	-	-

Суниев Альберт

Альфатович

(расшифровка подписи)

Руководитель

24 марта 2022 г.

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена
Александровна

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	23 136	23 731
Итого по элементам	5660	23 136	23 731
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	23 136	23 731

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

Руководитель _____
 (подпись)
Суннев Альберт Альфатович
 (расшифровка подписи)

24 марта 2022 г.

По доверенности №03 от 01.02.2022 г.
 Буханова Елена Александровна

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель

Суниев Альберт Альфатович
(подпись) _____
(расшифровка подписей)

24 марта 2022 г.

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена
Александровна

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	87 900	-	-
в том числе:				
Абсолют банк (ПАО) АКБ	5801	87 900	-	-
Выданные - всего	5810	8 538 954	-	-
в том числе:				
ПАО Сбербанк	5811	8 538 954	-	-

Руководитель _____

**Суниев Альберт
Альфатович**
(расшифровка подписи)

24 марта 2022 г.

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена
Александровна

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	На конец года
Бюджетные кредиты - всего		5910	-
в том числе:		5920	-
		за 2021г.	Возвращено за год
		за 2020г.	-
		за 2021г.	-
		за 2020г.	-

Руководитель _____
 (подпись) **Суниев Альберт**
Альфатович
 (расшифровка подписи)

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена
 Александровна

24 марта 2022 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электрозаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

**ООО «Специализированный застройщик
«Транспортно-пересадочный узел
«Электрозаводская»»**

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

1. Общие сведения

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электrozаводская» (ООО «СЗ «ТПУ «Электrozаводская») далее по тексту Общество образовано в 24.11.2015г.

Участниками Общества являются:

1. АО «Мосинжпроект» ИНН 7701885820 с долей участия 99%;
2. ООО «МИП-Актив» ИНН 7701371060 с долей участия 1%.

Основным участником Общества является Акционерное общество «Мосинжпроект» (ОГРН 1107746614436, ИНН 7701885820). Российская Федерация, являясь стороной, обладающей конечным контролем, имеет контрольный пакет акций (включая прямое и косвенное владение) свыше 50 % в АО «Мосинжпроект».

Общество зарегистрировано по адресу: 123056, г.Москва, ул. 2-я Брестская, д.29А, эт.4, пом.1, ком.2.

1.2. Территориально обособленные подразделения

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

1.3. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности в 2019-2021 гг. является реализация проекта по строительству высотного здания-комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, Семёновская набережная, вл.3, стр. 13А, в составе транспортно-пересадочного узла «Электrozаводская» с целью последующей продажи.

В декабре 2021г. получено разрешение на строительство высотного здания-комплекса № 77-107000-019893-2021 от 06.12.2021 г.

Органом управления Общества является управляющая организация ООО «Мосинжинвест».

Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «СЗ ТПУ «Электrozаводская» 19.09.2019г.

Сведения об аудиторе Общества:

Наименование: ООО «Оценка-Аудит».

Юридический адрес: 141006, Российская Федерация, Московская область, г. Мытищи, ул. Станционная, д.№ 3, корп.1, оф.18.

Членство в саморегулируемой организации аудиторов: НП «Содружество»

Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: 10706018297

1.4. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

0 человек в 2020 году;

0 человек в 2021 году;

2. Учетная политика

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

2.1. Нормативно-правовая база подготовки бухгалтерской отчетности

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

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

2.2. Основные средства

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

Стоимость арендованных основных средств (в том числе лизингового имущества) учитывается на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по стоимости имущества, указанного в акте приема-передачи или в договоре. При отсутствии в акте приема-передачи или договоре информации о стоимости арендованных основных средств они учитываются за балансом в условной оценке 1 руб. за каждый индивидуальный объект.

2.3. Вложения во внеоборотные активы

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

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

Учет у застройщиков и/или заказчика

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электrozаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

В случае если Общество выступает застройщиком и/или заказчиком и формирует полную стоимость инвестиционного объекта у себя на балансе, затраты аккумулируются на сч. 08.3 «Строительство объектов основных средств» в разрезе:

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

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

С момента получения разрешения на строительство подрядным способом общехозяйственные расходы как часть затрат на организацию строительства учитываются на сч. 08.3 «Содержание Дирекции заказчика-застройщика».

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

Расходы по уплате госпошлин за регистрацию договоров долевого участия при строительстве инвестиционного объекта (многофункционального комплекса) включаются в первоначальную стоимость объекта в момент перечисления денежных средств.

Создание инвестиционного объекта при строительстве признается инвестиционным активом, указанном в п.2.6.

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

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

2.4. Дебиторская задолженность

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

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

2.5. Расчеты по налогам и обязательным страховым взносам

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

Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете Общества обособленно. Временные разницы по состоянию на отчетную дату определяются как разница между балансовой стоимостью активов (обязательств) и их стоимостью, принимаемой для целей налогообложения и учитываются дифференциро-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электрозаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

ванно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница, и отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто через отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Сумма налога на прибыль, начисленного в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие налоговые периоды, отражается по отдельной статье отчета о финансовых результатах Общества (после статей текущего и отложенного налога на прибыль).

2.6. Учет расчет по заемным средствам

Проценты по полученным кредитам и займам отражаются в составе прочих расходов равномерно в течение предусмотренного договором срока возврата денежных средств. Проценты, причитающиеся к оплате заемодавцу (кредитору), могут включаться Обществом в состав прочих расходов исходя из условий предоставления займа, кредита в том случае, когда такое включение существенно не отличается от равномерного включения.

Проценты по заемным средствам, привлеченным для приобретения или строительства инвестиционных активов, включаются в их первоначальную стоимость с даты исполнения всех условий в соответствии с договором предоставления целевого (кредита) займа.

Проценты учитываются в составе инвестиционного актива с момента получения разрешения на строительство (п.7, 9, 12 ПБУ 15/2008).

Проценты перестают учитываться в составе объекта:

- с первого числа месяца после того, как прекращено сооружение инвестиционного актива (п.12 ПБУ 15/2008);
- с первого числа месяца после того, как начали использовать инвестиционный актив (п.13 ПБУ 15/2008);

2.7. Оценочные и условные обязательства

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

2.8. Доходы

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

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

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

2.9. Расходы

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

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

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электрозаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

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

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

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

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

S общ – общая площадь жилого комплекса.

Расходы на содержание застройщика включаются в фактическую себестоимость передаваемого объекта недвижимости.

Расходы на продажу учитываются в составе коммерческих расходов и принимаются к учету в целях определения финансового результата по мере подписания актов приема-передачи недвижимости.

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

2.10. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств деятельность заказчика-застройщика, связанная со строительством инвестиционного объекта, относится к инвестиционной деятельности.

Использованные по назначению на строительство суммы отражаются в составе инвестиционной деятельности отдельной строкой:

- «Создание инвестиционного объекта».

Следующие денежные потоки отражаются Обществом в составе **прочих поступлений и прочих выплат** по текущей деятельности отчета о движении денежных средств:

выдача и возврат денежных средств в качестве обеспечения исполнения тендерных обязательств и обязательств подрядчика по строительству (свернуто);

возврат авансов, выданных и полученных (в разных периодах);

возврат страховых премий и страховые выплаты, полученные в пользу Общества;

штрафные санкции, уплаченные банку-кредитору за нарушение условий кредитного договора;

НДС, уплаченный сверх сумм, полученных от покупателей и заказчиков и неоплаченный НДС, полученных от покупателей и заказчиков (свернуто);

Проценты, полученные Обществом от использования банком остатков денежных средств на расчетных и депозитных счетах, отражаются в составе показателя **полученных процентов по долговым финансовым вложениям по инвестиционной деятельности** отчета о движении денежных средств.

3. Изменения в учетной политике

3.1. Изменения в учетной политике на 2021 год

В Учетную политику на 2021 г. существенные изменения не вносились.

3.2. Изменения в учетной политике на 2022 год

3.2.1. Основные средства

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов и включаются в состав текущих расходов в момент ввода в эксплуатацию.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства

Информация по разделу Основные средства дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные средства, полученные в аренду.

С октября 2019 г. Общество использует по договору аренды нежилое помещение без указания стоимости в акте приема-передачи:

Нежилое помещение (пл. 6 кв.м.) по адресу: г.Москва, ул. 2-я Брестская, д.29А, эт.4, пом.1, ком. №2.

В сентябре 2020 года Общество получило в пользование по договору аренды земельный участок площадью 11 917 кв.м. по адресу: г. Москва, ТПУ «Электрозаводская». Кадастровая стоимость земельного участка 814 233 тыс. руб. Срок аренды 6 лет.

Кроме того, Общество получило право ограниченного пользования земельными участками по соглашениям с ГУП «Московский Метрополитен» об установлении срочного сервитута земельных участков:

Кадастровый номер земельного участка	Адресный ориентир	Площадь	Срок действия права пользования
77:77:0407780:01/ЧЗУ1	г. Москва, Семёновская набережная	765,28 кв. м.	18.05.2021г.-15.05.2022г.
77:77:0113543:01/ЧЗУ1	г. Москва, Семёновская набережная, вл.1, Рубцовская набережная, Гольяновский проезд	151,39 кв.м.	18.05.2021г.-13.10.2021г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электрозаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

4.2. Запасы

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

В составе незавершенного производства на 31.12.2021 г. отражаются затраты Общества по строительству высотного здания-комплекса.

Структура затрат:

Статья затрат	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Расходы на строительство многофункционального комплекса	966 391	82 272	47 942
в т.ч.:			
Инженерные изыскания	189	189	189
ПИР и строительный контроль	63 631	54 808	41 807
Кадастровые работы			
Разработка проекта	24 832	13 704	5 946
Аренда земли	862 696		
Охранные услуги			
СМР	1 472		
Услуги технического заказчика	13 571	13 571	
Содержание застройщика	2 177		
в т.ч.			
Аренда помещения	14		
Программное обеспечение	4		
Услуги бухгалтерского учета	62		
Услуги управляющей компании	2 097		
Коммерческие расходы	12 470	6 071	4 167
Аренда офиса	4 081	121	
Содержание офиса продаж	899		
Сайт	1 540		
Реклама	1 041	1 041	
Прочие расходы на продажу	4 909	4 909	4 167
Проценты по целевому кредиту	1 286		
ИТОГО	982 324	88 343	52 109

Данный объект строительства предназначен для продажи по договорам долевого участия в рамках 214 ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

4.3. Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям

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

на 31 декабря 2019 г. 10 073 тыс. руб.

на 31 декабря 2020 г. 22 037 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 г. 31 698 тыс. руб.

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

4.4. Дебиторская задолженность

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

В составе расчетов по налогам и сборам отражена государственная пошлина за регистрацию первого договора в размере 3 тыс. руб.

В составе прочей дебиторской задолженности отражена сумма арендной платы за 1 квартал 2022 г. за земельный участок под строительство жилого комплекса в размере 44 806 тыс. руб.

Кроме того, в составе прочей дебиторской задолженности отражен обеспечительный платеж по договору аренды под офис продаж в размере 330 тыс. руб.

4.5. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составила:

на 31 декабря 2019 г. 1 500 тыс. руб.,

на 31 декабря 2020 г. 1 500 тыс. руб.,

на 31 декабря 2021 г. 1 500 тыс. руб.,

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

Чистые активы

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

Период	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Сумма превышения уставного капитала над чистыми активами, тыс. руб.	95 462	35 982	5 694

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электrozаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Руководство Общества считает, что Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты, несмотря на то что:

- его чистые активы меньше величины уставного капитала по состоянию на три отчетные даты;

В Обществе разработан стратегический план на 2022-2026 года, который включает план продажи строящегося высотного здания-комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, Семёновская набережная, вл.3, стр. 13А, в составе транспортно-пересадочного узла «Электrozаводская». Согласно этому плану, Общество планирует получить чистую прибыль в сумме 5 215 912 тыс. руб. в 2024 году, которая покроет все накопленные убытки и отложенные налоговые активы на сумму 23 813,10 тыс. рублей на 31.12.2021.

4.6. Кредиты и займы

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Общая сумма займов полученных составила:

Период получения	Кредиты	Займы
2021 г.	7 339 722	213 049
2020 г.		344 096
2019 г.		4 990

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

Период погашения	Кредиты	Займы
2021 г.	-	562 135
2020 г.	-	-
2019 г.	-	-

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

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Процентная ставка	Срок погашения	Сумма займа по состоянию на 31.12.21 г.	Сумма займа по состоянию на 31.12.20 г.	Сумма займа по состоянию на 31.12.19 г.
Займодавцы:						
АО «Мосинж-проект»	руб.	Ключевая+0,5%	31.08.2022г.		365 925	5 034
ПАО Сбербанк	руб.	Расчетная	15.02.2025г.	7 345 110		
Итого:	руб.			7 345 110	365 925	5 034
В том числе со сроком погашения до 1 года	руб.			7 345 110		

4.7. Кредиторская задолженность

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

В составе прочей кредиторской задолженности отражено:

Контрагент	Договор	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Департамент городского имущества г.Москвы	Пени по договору аренды земельного участка	116		
ООО «Мосинжинвест»	Компенсация расходов по договору ЕИО	4		
Департамент городского имущества г.Москвы	Краткосрочная задолженность по договору аренды земельного участка	155 113		
Всего		155 233		

В составе прочих долгосрочных обязательств отражено:

Контрагент	Договор	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Департамент городского имущества г.Москвы	Долгосрочная задолженность по договору аренды земельного участка	533 593	0	0

4.8. Обеспечение обязательств и платежей

Информация по разделу дополняется табличной формой 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электрозаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

В составе обеспечений обязательств выданных, по состоянию на 31.12.2020 г., отражено имущество и права требования, переданные ПАО «Сбербанк России» в рамках исполнения Договора № 7950 от 17.11.2020 об открытии невозобновляемой кредитной линии:

Обеспечения обязательств	Залоговая стоимость
Право (требование) на получение квартир (813 объектов)	8 077 476
Право (требование) на получение нежилых (коммерческих) помещений (14 объектов)	220 897
Право (требование) на получение кладовых (69 объектов)	7 630
Право (требование) на получение машиномест (143 объекта)	172 951
Право требования сетей объекта (водоснабжение, электросети, теплоснабжение, бытовая и ливневая канализация)	60 000
Всего	8 538 954

Кроме того, в составе обеспечений обязательств полученных, отражена банковская гарантия в размере 87 900 тыс. руб. сроком до 30.08.2022 г., выданная АКБ «Абсолют Банк» в рамках исполнения условий Договора между ООО «СЗ «ТПУ «Электрозаводская» и ООО «Питерград».

4.9. Управленческие расходы

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

Вид расхода	2021г.	2020г.
Услуги ЕИО	334	600
Услуги на управление строительством	22 374	22 688
Аренда помещения	155	170
Расходы на ведение бухгалтерского учета	186	248
Расходы на программное обеспечение	16	22
Нотариальные услуги	71	3
ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы»	23 136	23 731

4.10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В составе строки 5650 «Прочие» табличной формы 6. Затраты на производство (расходы на продажу) отражены следующие расходы:

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электрозаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное**

Вид расхода	2021г.	2020г.
Аренда офиса	155	170
Услуги ЕИО	334	600
Услуги по ведению бухгалтерского учета	186	248
Услуги управляющей компании	22 374	22 687
Нотариальные услуги	71	3
Расходы на программное обеспечение	16	23
ИТОГО по строке 5650 «Прочие»	23 136	23 731

4.11. Прочие доходы и расходы

Наименование видов прочих доходов и расходов	2021 г.		2020 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Услуги кредитных организаций	0	18 378	0	20
Пени по договору аренды земли	0	116	0	
Госпошлины	0	8	0	22
Итого	0	18 502	0	42

4.12. Налогообложение

Налог на прибыль

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

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

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электрозаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	За 2021 год	За 2020 год
1	2	3	4	5
1	2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	(74 302)	(37 859)
1.1		Условный доход (условный расход) по налогу на прибыль	14 860	7 572
2		Постоянный налоговый доход (расход) в т.ч.:	(38)	(1)
2.1		Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль, в т. ч.:	(0)	(0)
2.1.1		Нотариальные услуги	(71)	(3)
2.1.2		Штрафы	(0)	(0)
2.1.3		Пени	(117)	(0)
3	2410	Налог на прибыль (стр.1.1+стр.2)	14 822	7 571
3.1	2411	Текущий налог на прибыль	0	0
3.2	2412	Отложенный налог на прибыль	14 822	7 571
3.2.1		Изменение вычитаемых временных разниц, в т.ч.:	74 115	37 857
3.2.2		Налоговый убыток	74 115	37 857
4	2460	Прочее	0	0
5	2400	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(59 480)	(30 288)

5. Отчет о движении денежных средств

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

Вид движения денежных средств	2021 г.	2020 г.
НДС (свернуто)	12 051	39 366
Проценты по займу	46 460	
Госпошлина	10	22
ИТОГО	58 521	39 388

В составе строки 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств отражено:

Вид движения денежных средств	2021 г.	2020 г.
Возврат ранее оплаченных авансов	4 683	0
ИТОГО	4 683	0

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электрозаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Кроме того, в соответствии с договором об открытии невозобновляемой кредитной линии №9438 от 16.08.2021 г. с ПАО «Сбербанк», отражены средства на аккредитиве в размере 6 731 128 тыс. руб. в составе полученных кредитов и займов (строка 4311).

5.1. Информация, связанная с использованием денежных средств

В течение 2020-2021 г Общество размещало свободные денежные средства на депозите.

Показатели	2021 год	2020 год
Денежные средства, размещенные на депозите	1 167 000	3 448 000
Полученный доход	1 058	2 709
Остаток денежных средств, размещенных на депозите на конец года.	0	105 000

6. Информация о связанных сторонах и о ключевом персонале

Функции единого исполнительного органа переданы ООО «Мосинжинвест».

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

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Основание	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (без НДС)	
		2021 г.	2020 г.
ООО «Мосинжинвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	199 490	192 838
<i>Услуги ЕИО</i>		396	600
<i>разработка Дизайн-проекта</i>		1 291	
<i>Услуги конфликтологического сопровождения</i>		3 872	
<i>Управление строительством</i>		24 408	22 688
<i>Аренда</i>		169 520	169 520
<i>Услуги нотариуса</i>		3	30
АО «УЭЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	248	248
<i>Бухгалтерское обслуживание</i>		248	248
АО «Мосреалстрой»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	1 540	1 783
<i>Разработка стратегии продаж</i>			625
<i>Разработка брендинга</i>		1 540	1 158

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электрозаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Основание	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (без НДС)	
		2021 г.	2020 г.
ООО «УЭЗ-Строй»		0	13 571
<i>Услуги техзаказчика</i>		0	13 571
Всего		201 278	208 440

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

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450)			Краткосрочная кредиторская задолженность (стр. 1520)		
	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19г.	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19г.
Мосинжинвест ООО	-	-	-	2 444	2 441	6 088
Мосинжпроект АО						7 613
УЭЗ АО					74	519
Мосреалстрой ООО					140	5 000
УЭЗ-Строй ООО					4 653	
Всего	-	-	-	2 444	7 308	19 220

Денежные потоки с АО «Мосинжпроект»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Прочие платежи (НДС)	4129		(1 679)
Оплата поставщикам за услуги	4121		(124)
<i>Инвестиционная деятельность</i>			
Создание инвестиционного объекта	4225		(5 833)
<i>Финансовая деятельность</i>			
Получение кредитов и займов	4311	213 049	344 096
Возврат кредитов и займов	4323		
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		213 049	336 460

Денежные потоки с ООО «Мосинжинвест»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электрозаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

Оплата поставщикам за услуги	4121	(26 706)	(20 966)
Прочие платежи (НДС)	4129	(5 976)	(4 182)
<i>Инвестиционная деятельность</i>			
Создание инвестиционного объекта	4225	(3 195)	
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		(35 877)	(25 148)

Денежные потоки с АО «УЭЗ»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Оплата поставщикам за услуги	4121	(247)	(621)
Прочие платежи (НДС)	4129	(50)	(121)
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		(297)	(742)

Денежные потоки с АО «Мосреалстрой»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Прочие платежи (НДС)	4129	(331)	(1 167)
<i>Инвестиционная деятельность</i>			
Создание инвестиционного объекта	4225	(1 657)	(5 833)
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		(1 988)	(7 000)

Денежные потоки с ООО «УЭЗ-Строй»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Прочие платежи (НДС)	4129	(776)	(1 939)
<i>Инвестиционная деятельность</i>			
Создание инвестиционного объекта	4225	(3 877)	(9 693)
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		(4 653)	(11 632)

Все расчеты осуществлялись в безналичной форме в сроки, соответствующие договорным обязательствам. Основной управленческий персонал отсутствует так, как функции единоличного исполнительного органа переданы ООО «Мосинжинвест».

7. Оценочные обязательства, условные обязательства

По состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020г. и 31.12.2019 г. обстоятельства, вызывающие необходимость признания оценочного обязательства (судебные разбирательства, предписания, неподтвержденные акты сверки, поручительства за третьих лиц и т.п.) у Общества отсутствуют.

8. Пояснения по событиям после отчетной даты.

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

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

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

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

Для этого в настоящее время:

- На дату выпуска настоящей отчетности Общество не является фигурантом санкционных списков.
- В данных условиях Общество выполняет свои обязательства в полном объеме и способна их выполнять в обозримом будущем.
- Общество владеет собственными активами, достаточными для осуществления дальнейшей деятельности и покрытия обязательств в полном объеме.

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

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

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

9. Налоговые риски

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

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

10. Финансовые риски

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

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

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

Кредитный риск

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

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

Риск потери ликвидности

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

Валютный риск

В Обществе отсутствует валютный риск.

Руководство устанавливает ограничения по уровню риска по каждой валюте и в целом. Мониторинг указанных позиций осуществляется на ежемесячной основе. Риск Общества в отношении изменения обменного курса валют по состоянию на отчетную дату не существенен.

Риск изменения процентной ставки

Общество не подвержено существенному риску, связанному с воздействием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств, поскольку на отчетные даты Общество не осуществляло заимствования и размещало депозиты с фиксированными ставками процента.

Рыночные риски

В России продолжают развиваться экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

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

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

Риски, связанные с событиями на Украине.

В последние несколько дней и недель, вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку

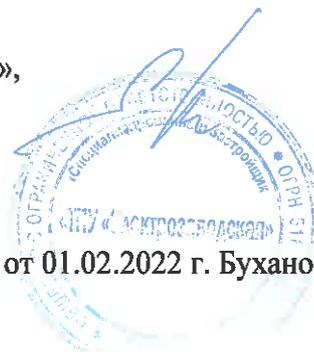
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Транспортно-пересадочный узел «Электrozаводская»» за 2021 год
в тысячах российских рублей, если не указано иное

различных товаров и услуг российским предприятиям. В качестве ответной меры Правительство РФ был принят комплекс мер валютного контроля, Центральный Банк РФ повысил ключевую ставку до 20%.

Риски, связанные с объявленной пандемией

Обществом проведена Оценка рисков, связанных с объявленной пандемией коронавируса COVID-19. В связи со спецификой деятельности Общества (длительный производственный цикл и т.д.) Руководство на текущий момент не ожидает существенного негативного влияния на финансовое положение/результаты финансово-хозяйственной деятельности организации в ближайшем будущем.

Генеральный директор АО «УЭЗ»
(управляющая организация ООО «Мосинжинвест»,
являющейся управляющей организацией
ООО «СЗ «ТПУ «Электrozаводская»)



А.А. Суниев

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена Александровна

24.03.2022 г.