

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2021 г.**

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Электрозаводская"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: тыс. руб. Местонахождение (адрес) <u>123056, Москва г, Брестская 2-я ул, д. № 29А, этаж 4 пом. I ком. 2</u>	Дата (число, месяц, год)	КОДЫ 0710001 24   03   2022		
	Форма по ОКУД	0710001		
	По ОКПО	05106699		
	ИНН	9701052148		
	по ОКВЭД 2	41.20		
	по ОКФС/ОКФС	12300	16	
	по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Оценка Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5029106030
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1075029009549

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.2	Запасы	1210	982 324	88 343	52 109
	Расходы на проект	1211	982 324	88 343	52 109
4.3	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	31 699	22 037	10 073
	НДС по приобретенным услугам	1221	31 699	22 037	10 073
4.4	Дебиторская задолженность	1230	166 900	112 279	1 594
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1231	45 136	464	-
	Расчеты по налогам и сборам	1232	5	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1233	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
	Расчет счета	1251	6 448	2 102	5 035
	Аккредитив	1252	6 731 128	-	-
	Депозит	1253	-	105 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 918 499	329 760	68 811
	<b>БАЛАНС</b>	1600	7 942 551	338 750	70 229

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
4.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 500	1 500	1 500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	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)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.6	Заемные средства	1410	7 345 110	365 925	5 034
	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	1411	7 339 722	349 086	4 990
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	1412	5 388	16 839	44
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.7	Прочие обязательства	1450	533 593	-	-
	задолженность по договору аренды ЗУ	1451	533 593	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 878 703	365 925	5 034
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.7	Кредиторская задолженность	1520	157 810	7 308	69 389
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	2 577	7 308	69 389
	задолженность по договору аренды ЗУ	1522	155 113	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1523	120	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	157 810	7 308	69 389
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 942 551	338 750	70 229

Руководитель \_\_\_\_\_ Буханова Е.А.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2022 г.

**Примечания**

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2021 г. <sup>3</sup>	За 2020 г. <sup>4</sup>
	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 <sup>6</sup>	2500	(59 480)	(30 288)
	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Буханова Е.А.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2022 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**Отчет об изменениях капитала  
за 2021 г.**

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

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

КОДЫ		
0710004		
24	03	2022
По ОКПО 05106699		
ИНН 9701052148		
по ОКВЭД 2 41.20		
по ОКОПФ/ОКФС 12300		16
по ОКЕИ 384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. <sup>1</sup>	3100	1 500	-	-	-	(5 694)	(4 194)
<u>за 2020 г.</u> <sup>2</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	( 30 288 )	( 30 288 )
в том числе: убыток	3221	x	x	x	x	( 30 288 )	( 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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. <sup>2</sup>	3200	1 500	-	-	-	(35 982)	(34 482)
за 2021 г. <sup>3</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе: чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	( 59 480 )	( 59 480 )
в том числе: 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. <sup>3</sup>	3300	1 500	-	-	-	(95 462)	(93 962)

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2019 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2020 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2020 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>	3400	(4 194)	(30 288)	-	(34 482)
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	(4 194)	(30 288)	-	(34 482)
после корректировок					
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый	3401	(5 694)	(30 288)	-	(35 982)
убыток):					
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(5 694)	(30 288)	-	(35 982)
после корректировок					
<b>другие статьи капитала, по которым</b>					
<b>осуществлены корректировки:</b>	3402	-	-	-	-
(по статьям)					
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2021 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2019 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	( 93962 )	( 34482 )	( 4194 )

Руководитель \_\_\_\_\_ Буханова Е.А.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2022 г.

## Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



**Отчет о движении денежных средств  
за 2021 г.**

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Электрозаводская"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: тыс. руб.	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	КОДЫ		
	По ОКПО	0710005	24	03	2022
	ИНН	05106699			
	по ОКВЭД 2	9701052148			
	по ОКОПФ/ОКФС	41.20			
	по ОКЕИ	12300	16		
				384	

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2020 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
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	-	-
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	( - )	( - )
прочие платежи	4129	( 58 521 )	( 39 388 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(99 271)	(63 526)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2020 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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
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)
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
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	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2021 г. <sup>1</sup>	За 2020 г. <sup>2</sup>
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 (участников)	4322	( - )	( - )
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	( 562 135 )	( - )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 990 636	344 096
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	6 630 474	102 067
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	107 102	5 035
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	6 737 576	107 102
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Буханова Е.А.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2022 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

Документ подписан электронной подписью  
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
Электронный документ 682efe1a-4e75-45a6-8003-fe47470b0beb

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТПУ  
"ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ", Буханова Елена Александровна, Заместитель  
генерального директора по финансово-экономическим вопросам  
24.03.2022 17:50 (MSK), Сертификат № 0157E58E0062AE888A46690B56A393C933

Декларация ИФНС России №10 по г. Москве, Швецов Александр Викторович, Начальник  
инспекции  
24.03.2022 20:52 (MSK), Сертификат № 0F84D600FAAD99AD420AF34439D4E7BB

**7710***(Код налогового органа)***Информационное сообщение о представительстве в отношениях,  
регулируемых законодательством о налогах и сборах****01.02.2022***Дата выдачи доверенности***01.02.2024***Дата окончания  
действия доверенности***03***Номер доверенности***Сведения о представляемом лице <sup>1</sup>**

## Реквизиты организации

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ  
"Электрозаводская"***Полное наименование организации (обособленного подразделения)*ИНН организации 9701052148КПП организации  
(обособленного подразделения) 771001001ОГРН 5167746212057Ф.И.О. руководителя  
организации (обособленного  
подразделения) Суниев Альберт АльфатовичИНН (при наличии)  
руководителя организации  
(обособленного подразделения) 164608673907

## Реквизиты физического лица

*Ф.И.О. физического лица*

ИНН физического лица \_\_\_\_\_

ОГРНИП \_\_\_\_\_

Гражданство физического лица  
(цифровой код из ОКСМ) \_\_\_\_\_

Дата рождения физического лица \_\_\_\_\_

Код документа,  
удостоверяющего личность  
физического лица \_\_\_\_\_Сведения о документе,  
удостоверяющем личность  
физического лица \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Сведения о лице, являющемся участником отношений, регулируемых законодательством о налогах и сборах, от имени которого в указанных отношениях участвует представитель.

## Сведения о представительстве <sup>2</sup>

- 1** 1 – представляемое лицо; 2 – законный представитель;  
3 – уполномоченный представитель

### Реквизиты организации

---

*Полное наименование организации (обособленного подразделения)*

ИНН организации \_\_\_\_\_  
КПП организации \_\_\_\_\_  
(обособленного подразделения)  
ОГРН \_\_\_\_\_  
Ф.И.О. руководителя \_\_\_\_\_  
организации (обособленного \_\_\_\_\_  
подразделения)  
ИНН (при наличии) \_\_\_\_\_  
руководителя организации \_\_\_\_\_  
(обособленного подразделения)

### Реквизиты физического лица

---

*Ф.И.О. физического лица*

ИНН физического лица \_\_\_\_\_  
ОГРНИП \_\_\_\_\_  
Гражданство физического лица \_\_\_\_\_  
(цифровой код из ОКСМ)  
Дата рождения физического лица \_\_\_\_\_  
Код документа, \_\_\_\_\_  
удостоверяющего личность \_\_\_\_\_  
физического лица \_\_\_\_\_  
Сведения о документе, \_\_\_\_\_  
удостоверяющем личность \_\_\_\_\_  
физического лица \_\_\_\_\_

---

<sup>2</sup> В случае, если представитель участвует в отношениях, регулируемых законодательством о налогах и сборах, в соответствии с полномочиями, предоставленными ему непосредственно лицом, являющимся участником отношений, регулируемых законодательством о налогах и сборах, указывается только код представляемого лица - 1 (остальные реквизиты не заполняются).

В сведениях о представительстве указываются, в частности, сведения о представителе, которым в порядке передоверия переданы полномочия представителя по участию в отношениях, регулируемых законодательством о налогах и сборах, другому лицу.

Сведения об уполномоченном представителе

Реквизиты организации  
**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ  
"Электрозаводская"**

	<i>Полное наименование организации (обособленного подразделения)</i>
ИНН организации	9701052148
КПП организации (обособленного подразделения)	771001001
ОГРН	5167746212057

Реквизиты физического лица  
**Буханова Елена Александровна**

	<i>Ф.И.О. физического лица</i>
ИНН физического лица	
ОГРНИП	
Гражданство физического лица	
(цифровой код из ОКСМ)	643
Дата рождения физического лица	
Код документа, удостоверяющего личность физического лица	21
Сведения о документе, удостоверяющем личность физического лица	Серия, номер: 45 14 829861 Дата выдачи: 11.12.2014 Код подразделения: 770-089 Наименование органа, выдавшего документ: Отдел УФМС России по гор. Москве по району Северное Медведково

**Сведения о лице, удостоверившем полномочия представителя <sup>3</sup>**

Реквизиты организации

*Полное наименование организации (обособленного подразделения)*

---

ИНН организации \_\_\_\_\_  
 КПП организации \_\_\_\_\_  
 (обособленного подразделения) \_\_\_\_\_  
 ОГРН \_\_\_\_\_

Реквизиты физического лица

*Ф.И.О. физического лица*

---

ИНН физического лица \_\_\_\_\_

**Сведения о полномочиях уполномоченного представителя**

Код	Наименование полномочия представителя	Признак выбора
01	подписывать налоговую декларацию, др. отчетность	
02	представлять налоговую декларацию, др. отчетность	
03	получать документы в инспекции ФНС России	
04	вносить изменения в документы налоговой отчетности	
05	подписывать документы, используемые при постановке и снятии с учёта и сообщении сведений, установленных НК РФ (за исключением документов, используемых при учете и контроле банковских счетов)	
06	представлять документы, используемые при постановке и снятии с учёта и сообщении сведений, установленных НК РФ (за исключением документов, используемых при учете и контроле банковских счетов)	
07	получать от налогового органа документы, подтверждающие постановку и снятие с учёта	
08	подписывать документы, используемые при учете и контроле банковских счетов	
09	представлять документы, используемые при учете и контроле банковских счетов	
10	представлять документы по применению специальных налоговых режимов, игорному бизнесу и консолидации учета по обособленным подразделениям	
11	получать в инспекции ФНС России документы по применению специальных налоговых режимов, игорному бизнесу и консолидации учета по обособленным подразделениям	
12	подписывать документы по консолидации учета по обособленным подразделениям	
13	представлять заявления и запросы на проведение сверки расчетов с бюджетом, получению справок о состоянии расчетов с бюджетом	
14	получать в инспекции ФНС России акты сверок и справки о состоянии расчетов с бюджетом	
15	подписывать акт сверки расчетов с бюджетом	
16	подписывать акт и решение налоговой проверки	
17	подписывать заявление на зачет/возврат налога	
18	подписывать заявления о ввозе товаров и уплате косвенных налогов	
19	получать заявления о ввозе товаров и уплате косвенных налогов	
20	подписывать документы по применению специальных налоговых режимов, игорному бизнесу и консолидации учета по обособленным подразделениям	
21	подписывать документы (информацию)	
22	представлять документы (информацию)	
23	подписывать, представлять и получать от налогового органа документы по регистрации (перерегистрации) ККТ	
24	подписывать, представлять и получать от налогового органа документы по снятию ККТ с регистрационного учета	
25	подписывать и представлять перечень автоматических устройств для расчетов	
99	полные полномочия	<b>v</b>

<sup>3</sup> Сведения о законных представителях лица, являющегося участником отношений, регулируемых законодательством о налогах и сборах, не указываются.

Документ подписан электронной подписью  
 Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
 Электронный документ 682efe1a-4e75-45a6-8003-fe47470b0beb

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТПУ "ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ", Буханова Елена Александровна, Заместитель генерального директора по финансово-экономическим вопросам  
 24.03.2022 17:50 (MSK), Сертификат № 0157E58E0062AE888A46690B56A393C933

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
		Период	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	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
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.	
		5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-





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

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

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

16 февраля 2022 г.

Суниев Альберт Альфатович

(расшифровка подписи)

Заместитель управляющего директора по инвестициям и финансам Горохов А.П. по доверенности №07 от 01.11.2021 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				запраты 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 в том числе:	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	
		за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5270	-	-
	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 баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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 \_\_\_\_\_  
(подпись)

Суннев Альберт  
Альфатович  
(расшифровка подписи)

16 февраля 2022 г.

Заместитель управляющего директора по инвестициям и финансам  
Горохов А.П. по доверенности №07 от 01.11.2021 г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-

Суниев Альберт  
Альфатович  
(расшифровка подписи)

Заместитель управляющего директора по инвестициям и финансам  
Горохов А.П. по доверенности №07 от 01.11.2021 г.

Руководитель

16 февраля 2022 г.





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

Руководитель \_\_\_\_\_  
**Суниев Альберт**  
**Альфатович**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

16 февраля 2022 г.

Заместитель управляющего директора по инвестициям и  
 финансам Горохов А.П. по доверенности №07 от 01.11.2021 г.



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	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	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	-	-	-	-	-	-
прочая	-	-	-	-	-	-
	5540	-	-	-	-	-
	5541	-	-	-	-	-
	5542	-	-	-	-	-
	5543	-	-	-	-	-
	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 кредиторской в дебиторскую	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	365 925	7 873 315	5 388	(365 925)	-	-	7 878 703	
	5571	за 2020г.	5 034	344 096	16 795	-	-	-	365 925	
в том числе:										
	кредиты									
займы	5552	за 2021г.	-	7 339 722	5 388	-	-	-	7 345 110	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5553	за 2021г.	365 925	-	-	(365 925)	-	-	-	
	5573	за 2020г.	5 034	344 096	16 795	-	-	-	365 925	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5554	за 2021г.	-	533 593	-	-	-	-	533 593	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:										
	расчеты с поставщиками и подрядчиками									
авансы полученные	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	-	
расчеты по налогам и взносам	5560	за 2021г.	7 308	155 369	-	(4 867)	-	X	157 810	
	5580	за 2020г.	69 389	4 818	-	(66 899)	-	-	7 308	
в том числе:										
	расчеты с поставщиками и подрядчиками									
авансы полученные	5561	за 2021г.	7 308	136	-	(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.	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5566	за 2021г.	-	155 233	-	-	-	-	155 233	
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:										
	расчеты с поставщиками и заказчиками									
авансы полученные	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	-	
расчеты по налогам и взносам	5550	за 2021г.	373 233	8 028 684	5 388	(370 792)	-	X	8 036 513	
	5570	за 2020г.	74 423	348 914	16 795	(66 899)	-	X	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

16 февраля-2022 г.

Заместитель управляющего директора по инвестициям и финансам Горохов А.П. по доверенности №07 от 01.11.2021 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
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	-	-
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	-	-

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

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

Заместитель управляющего директора по инвестициям и финансам Горохов А.П. по доверенности №07 от 01.11.2021 г.

16 февраля 2022 г.

## 7. Оценочные обязательства

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

Руководитель Суниев Альберт Альфатович  
(подпись) (расшифровка подписи)

16 февраля 2022 г.

Заместитель управляющего директора по инвестициям  
и финансам Горохов А.П. по доверенности №07 от  
01.11.2021 г.

**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**  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

Заместитель управляющего директора по инвестициям и финансам  
**Горохов А.П.** по доверенности №07 от 01.11.2021 г.

16 февраля 2022 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
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.	за 2020г.	за 2021г.	за 2020г.
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-

Руководитель  
  
 (подпись)  
 Суниев Альберт  
 Альфатович  
 (расшифровка подписи)

Заместитель управляющего директора по инвестициям  
 и финансам Горохов А.П. по доверенности №07 от  
 01.11.2021 г.

16 февраля 2022 г.



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

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

## 1. Общие сведения

### 4.4. 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%.

Конечным бенефициаром является Правительство г. Москвы

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

### 4.5. Территориально обособленные подразделения

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

### 4.6. 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

### 4.7. 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**

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

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.

## 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.

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.

## 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 2021 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 «Электrozаводская». 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.

## **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:

Статьи затрат	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019

**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*

<b>Расходы на строительство многофункционального комплекса</b>	<b>966 391</b>	<b>82 272</b>	<b>47 942</b>
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	
<b>Содержание застройщика</b>	<b>2 177</b>		
в т.ч.			
Аренда помещения	14		
Программное обеспечение	4		
Услуги бухгалтерского учета	62		
Услуги управляющей компании	2 097		
<b>Коммерческие расходы</b>	<b>12 470</b>	<b>6 071</b>	<b>4 167</b>
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
<b>Проценты по целевому кредиту</b>	<b>1 286</b>		
<b>ИТОГО</b>	<b>982 324</b>	<b>88 343</b>	<b>52 109</b>

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.



**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*

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:

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

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

**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

- 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.	7 340	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/ Заимодавцы	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.
Заимодавцы:						
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**

**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*

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		
<b>Всего</b>		<b>155 233</b>		

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.

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	8 077 476

**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

объектов)	
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
<b>Всего</b>	<b>8 538 954</b>

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
<b>ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы»</b>	<b>23 136</b>	<b>23 731</b>

#### **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:

Вид расхода	2021г.	2020г.
Аренда офиса	3 960	121
Содержание офиса продаж	899	

**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.
Сайт	1 540	
Реклама	0	1 041
Прочие расходы на продажу	0	742
<b>ИТОГО по строке 5650 «Прочие»</b>	<b>6 339</b>	<b>1 904</b>

#### **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
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>18 502</b>	<b>0</b>	<b>42</b>

#### **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:

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	За 2021 год	За 2020 год
1	2	3	4	5
1	2300	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	(74 302)	(37 859)

**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
1.1		Условный доход (условный расход) по налогу на прибыль	14 860	7 572
2		<b>Постоянный налоговый доход (расход)</b> 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	<b>Налог на прибыль (стр.1.1+стр.2)</b>	14 822	7 571
3.1	2411	<b>Текущий налог на прибыль</b>	0	0
3.2	2412	<b>Отложенный налог на прибыль</b>	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
<b>ИТОГО</b>	<b>58 521</b>	<b>39 388</b>

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
<b>ИТОГО</b>	<b>4 683</b>	<b>0</b>

**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*

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.
<b>ООО «Мосинжинвест»</b>	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	<b>199 490</b>	<b>192 838</b>
<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
<b>АО «УЭЗ»</b>	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	<b>248</b>	<b>248</b>
<i>Бухгалтерское обслуживание</i>		248	248
<b>АО «Мосреалстрой»</b>	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	<b>1 540</b>	<b>1 783</b>
<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 «Электrozаводская»» 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.
<b>ООО «УЭЗ-Строй»</b>		<b>0</b>	<b>13 571</b>
<i>Услуги техзаказчика</i>		0	13 571
<b>Всего</b>		<b>201 278</b>	<b>208 440</b>

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	
<b>Всего</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 444</b>	<b>7 308</b>	<b>19 220</b>

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 «Электrozаводская»» 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 2022 г. события после отчетной даты отсутствуют.

## 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 вызывали 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 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 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

Заместитель управляющего директора  
по инвестициям и финансам Горохов А.П.

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

---

по доверенности №07 от 01.11.2021 г.

16.02.2022 г.

**Подтверждение даты отправки****ООО "Компания "Тензор"**

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

Подтверждает, что **24.03.2022** в **17.50.59** был отправлен документ (документы) в файле (файлах):**NO\_VUNPZ\_7710\_7710\_9701052148771001001\_1ED7E87A-9D8A-46FA-A13B-4CB8CE922979\_20220324\_2cbafd50-3466-4a25-9f5e-3edc35b903ac,****ON\_DOV\_7710\_7710\_9701052148771001001\_20220324\_A8403261-2B13-47D9-AA3C-6B43FFB01CB2,  
NO\_VUNOTCH\_7710\_7710\_9701052148771001001\_20220324\_5740F440-4DA9-48E7-B3F3-20B18982FC7C**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТПУ "ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ", 9701052148/771001001**

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

**1BE0140780791**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**Инспекция ФНС России №10 по г.Москве (код 7710)**

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

**7710**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

**Документ подписан электронной подписью  
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
Электронный документ 682efe1a-4e75-45a6-8003-fe47470b0beb**

**Декларация ООО "КОМПАНИЯ "ТЕНЗОР", Уваров Сергей Васильевич, ДИРЕКТОР  
24.03.2022 17:50 (MSK), Сертификат № 48E2530066AD3FAD4B076BA373068D68**

место штампа  
налогового органа

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
"Специализированный  
застройщик "ТПУ  
"Электрозаводская",  
9701052148/771001001**

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

**Квитанция  
о приеме налоговой декларации (расчета)  
в электронном виде**

Налоговый орган **ИФНС России № 10 по г. Москве** настоящим документом подтверждает, что  
**(код 7710)**  
(наименование и код налогового органа)

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ  
"Электрозаводская", 9701052148/771001001**

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

представил(а) **24.03.2022 в 17.50.59** налоговую декларацию (расчет)  
**Бухгалтерская (финансовая) отчетность (КНД 0710099) , первичный , за 12 месяцев, квартальный, 34,  
2021 год**

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

в файле **NO\_VUNOTCH\_7710\_7710\_9701052148771001001\_20220324\_5740F  
440-4DA9-48E7-B3F3-20B18982FC7C**

(наименование файла)

в налоговый орган **ИФНС России № 10 по г. Москве (код 7710)**,  
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **24.03.2022** и принята налоговым органом **24.03.2022**,  
регистрационный номер **00000000001435145690**

Должностное лицо

(наименование налогового органа)

(классный чин)

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

Документ подписан электронной подписью  
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
Электронный документ 682efe1a-4e75-45a6-8003-fe47470b0beb

Декларация ИФНС России №10 по г. Москве, Швецов Александр Викторович, Начальник  
инспекции  
24.03.2022 20:52 (MSK), Сертификат № 0F84D600FAAD99AD420AF34439D4E7BB

место штампа  
налогового органа

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
"Специализированный застройщик  
"ТПУ "Электрозаводская",  
9701052148/ 771001001**

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

**Извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете)  
в электронной форме**

Налоговый орган 7710 настоящим документом подтверждает, что  
(код налогового органа)

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТПУ "ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ", 9701052148/  
771001001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))  
в налоговой декларации (расчете)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность 710099, первичный, за 12 месяцев, квартальный, 2021  
год**

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа (номер корректировки), отчетный (налоговый) период, отчетный год)  
представленной в файле

**NO\_VUHOTCH\_7710\_7710\_9701052148771001001\_20220324\_5740F  
440-4DA9-48E7-B3F3-20B18982FC7C**

(наименование файла)

не содержится ошибок (противоречий).

**ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 10 ПО Г. МОСКВЕ, 7710**

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью  
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
Электронный документ 682efe1a-4e75-45a6-8003-fe47470b0beb

Декларация ИФНС России №10 по г. Москве, Швецов Александр Викторович, Начальник  
инспекции  
24.03.2022 20:58 (MSK), Сертификат № 0F84D600FAAD99AD420AF34439D4E7BB