



Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «Бизнесэкспертиза»

Юридический адрес: 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15

Почтовый адрес: 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2

Телефон, факс: (495) 120-55-21 (многоканальный)

info@bizexpertiza.ru

www.bizexpertiza.ru

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ**

ЗА 2021 ГОД

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

АДРЕСАТЫ

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Чистые пруды»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Чистые пруды» (ОГРН 1197746580415, 105120, г. Москва, Наставнический пер., д. 17, стр. 1, эт. 1, пом. I, ком. 42), состоящей из:

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Чистые пруды» 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И 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 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:

- 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, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (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;

- 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, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606050035)



Л.И. Захарова

Генеральный директор
ООО АКГ «Бизнесэкспертиза» (ОРНЗ 22006051110)

Д.В. Савилов

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «Бизнесэкспертиза» (ООО АКГ «Бизнесэкспертиза»),
ОГРН 1157746522152,
129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017886

31 марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2021
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"	по ОКПО	41634596	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9709054651	
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10	
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)	105120, Москва г, Наставнический пер, д. № 17, стр. 1, этаж 1 пом. I ком. 42			
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 АКГ "Бизнесэкспертиза"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7716796675	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1157746522152	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	101	113	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	4 528	1 538	-
	Затраты по строительству	11501	-	1 538	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 321	121	59
	Прочие внеоборотные активы	1190	35	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 985	1 772	59
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	33 461	-	-
	в том числе:				
	Затраты на строительство	12101	33 461	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 270	55	55
	в том числе:				
	НДС с затрат на строительство	12201	1 215	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	2 015	2 197	600
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	-	-	-
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	41	21	12
	Прочие оборотные активы	1260	957 240	14	13

4	Авансы, направленные на строительство	12601	957 097	-	-
	Итого по разделу II	1200	994 027	2 287	680
	БАЛАНС	1600	1 003 012	4 059	739

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 624	655	264
	Итого по разделу III	1300	1 724	755	364
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	986 645	3 231	275
	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 227	35	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	990 872	3 266	275
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	-	-	2
5	Кредиторская задолженность	1520	10 405	28	98
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	11	10	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 416	38	100
	БАЛАНС	1700	1 003 012	4 059	739

Руководитель

(подпись)

Брызгалов Кирилл

Александрович

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.



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

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"	Дата (число, месяц, год)		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКПО		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКПОФ / ОКФС		
		по ОКЕИ		
		41634596		
		9709054651		
		68.10		
		12300	16	
		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	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	9	1
	Проценты к уплате	2330	-	(94)
	Прочие доходы	2340	1 000	501
	Прочие расходы	2350	(48)	(44)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	961	364
	Налог на прибыль	2410	8	27
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	8	27
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	969	391

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	969	391
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____

(подпись)

**Брызгалов Кирилл
Александрович**

(расшифровка подписи)



25 марта 2022 г.

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

Коды	0710004	
	31	12 2021
41634596	по ОКПО	
	ИНН 9709054651	
68.10	по ОКВЭД 2	
	12300	16
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	100	-	-	-	264	364
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	391	391
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	391	391
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	100	-	-	-	655	755
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	969	969
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	969	969
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	100	-	-	-	1 624	1 724

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	364	391	-	755
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	364	391	-	755
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	264	391	-	655
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	264	391	-	655
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	100	-	-	100
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	100	-	-	100

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1 724	755	364



 Руководитель (подпись) Брызгалов Кирилл Александрович (расшифровка подписи)

 25 марта 2022

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

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПО	31	12	2021
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	41634596		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	9709054651		
		по ОКОПФ / ОКФС	68.10		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	8 439	1
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	8 439	1
Платежи - всего	4120	(76 364)	(1 891)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(65 933)	(1 375)
в связи с оплатой труда работников	4122	(17)	(268)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 603)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(4 811)	(248)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(67 925)	(1 890)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	100
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	100
Платежи - всего	4220	(900 000)	(1 061)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(900 000)	(1 061)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(900 000)	(961)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	967 945	2 860
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	967 945	2 860
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	-	-
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	967 945	2 860
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	20	9
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	21	12
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	41	21
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Брызгалов Кирилл
Александрович

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			5100	5110	(1)	(1)		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	114	(1)	-	-	(12)	-	-	-	-	114	(13)	
	5110	за 2020г.	-	-	114	-	(1)	-	-	-	-	114	(1)	
в том числе:														
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2021г.	114	(1)	-	-	(12)	-	-	-	-	114	(13)	
	5111	за 2020г.	-	-	114	-	(1)	-	-	-	-	114	(1)	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	спи́сано 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.	-	114	(114)	-	
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	57	(57)	-	
T3 Дом на Чистых прудах РОССИЯ 36.37 класс	5182	за 2021г.	-	-	-	-	
T3 Чистые пруды РОССИЯ 36.37 класс	5192	за 2020г.	-	57	(57)	-	



Руководитель Брызгалов Кирилл Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2022

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	4 528	-	-	-	-	-	-	4 528	-
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2021г.	-	-	4 528	-	-	-	-	-	-	4 528	-
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	1 538	4 528	1 538	(4 528)	-
	5250	за 2020г.	-	1 538	-	-	1 538
в том числе: Архитектурной макет жилого дома, в масштабе 1:75	5241	за 2021г.	-	4 528	-	(4 528)	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
Затраты по строительству	5242	за 2021г.	1 538	-	1 538	-	-
	5252	за 2020г.	-	1 538	-	-	1 538

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	159	329	-
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 _____

Брызгалов Кирилл
Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

«Специализированный застройщик
«Импульс Групп»

119746580415
МОСКВА * 15

25 марта 2022

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:										
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2021г. за 2020г. за 2021г. за 2020г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	
в том числе:										
Финансовых вложений - ИТОГО	5306 5316 5300 5310	за 2021г. за 2020г. за 2021г. за 2020г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель **Брызгалов Кирилл**
застойщик Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2021г.	-	-	-	998 437	(7 879)	-	X	990 558	-	990 558	
	5420	за 2020г.	-	-	-	3	(3)	-	X	-	-	-	
в том числе:	5401	за 2021г.	-	-	-	17	(17)	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5421	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	33 461	-	-	-	33 461	-	33 461	
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	964 959	(7 862)	-	-	957 097	-	957 097	
	5426	за 2020г.	-	-	-	3	(3)	-	-	-	-	-	
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель _____
 (подпись) **Бригапов Кирилл**
 (расшифровка подписи) **застройщик Александрович**
 «Чистые пруды»

25 марта 2022 г.



5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение Дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
																	за 2021г.	за 2020г.
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2021г.	2 197	-	1 016	-	-	(1 198)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 015
	5530	за 2020г.	600	-	1 697	-	-	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 197
Авансы выданные	5511	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2021г.	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
	5532	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5513	за 2021г.	2 197	-	1 006	-	-	(1 198)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 005
	5533	за 2020г.	600	-	1 697	-	-	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 197
Итого	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	2 197	-	1 016	-	-	(1 198)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 015
	5520	за 2020г.	600	-	1 697	-	-	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 197

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	Учетная по условиям договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям договора
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 дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	3 231	967 945	15 469	-	-	-	986 645	
	5571	за 2020г.	275	2 860	96	-	-	-	3 231	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2021г.	-	900 000	13 435	-	-	-	913 435	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2021г.	3 231	67 945	2 034	-	-	-	73 210	
	5573	за 2020г.	275	2 860	96	-	-	-	3 231	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	28	10 394	-	(17)	-	-	10 405	
	5580	за 2020г.	100	7	-	(79)	-	-	28	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	21	7 319	-	(10)	-	-	7 330	
	5581	за 2020г.	98	-	-	(77)	-	-	21	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	7	-	-	(7)	-	-	7	
	5583	за 2020г.	-	7	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	2	-	-	(2)	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	-	3 075	-	-	-	-	3 075	
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	3 259	978 339	15 469	(17)	X	-	997 050	
	5570	за 2020г.	375	2 867	96	(79)	-	-	3 259	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель _____
 (подпись)
 «Специализированная
 застрахованная
 компания»
 «Чистые пруды»
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
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 _____
 Бригазов Кирилл
 (подпись) Бригазов Александрович
 «Специализированный застройщик» (расшифровка подписи)
 «Чистые пруды»
 197746580415**УВСК*МОСКВА

25 марта 2022

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	10	1	-	-	11
в том числе:	5701	-	-	-	-	-




Руководитель (подпись) _____
 Александрович Кирилл (расшифровка подписи)

25 марта 2022 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	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	14	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель _____

Брызгалов Кирилл
 Александрович
 (подпись) застрожник (расшифровка подписи)

«Чистые пруды»

197746550415 * МОСКВА *

25 марта 2022

ПОЯСНЕНИЯ

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

ООО "СЗ "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"

ЗА 2021 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО "СЗ "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"
за 2021 год,
составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета

Содержание

1. Учетная политика	4
1.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности	4
1.2. Вложения во внеоборотные активы	5
1.3. Нематериальные активы	5
1.4. Финансовые вложения	5
1.5. Запасы	6
1.6. Дебиторская и кредиторская задолженность	7
1.7. Собственный капитал	8
1.8. Заемные средства	8
1.9. Доходы	9
1.10. Расходы	9
1.11. Финансовый результат от выполнения функций застройщика	11
1.12. Расчеты по налогу на прибыль	12
1.13. Оценочные обязательства	12
1.14. Иные активы и обязательства	13
1.15. Активы и обязательства в иностранных валютах	13
1.16. Инвентаризация имущества и обязательств	13
1.17. События после отчетной даты	13
2. Информация для обеспечения сопоставимости данных	13
2.1. Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности	13
2.2. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом	14
2.3. Изменения учетной политики на следующий отчетный год	14
2.4. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году	15
3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса	15
3.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)	15
3.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)	16
3.3. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)	17
3.4. Запасы (ст. 1210 Баланса)	17
3.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)	17
3.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)	17
3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)	17
3.8. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)	18
3.9. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)	18
3.10. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)	18
3.11. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)	19
4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах	19
4.1. Доходы от обычных видов деятельности	19
4.2. Финансовый результат от выполнения функций застройщика	19
4.3. Прочие доходы и расходы	20
4.4. Налог на прибыль	20
5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств	21
6. Связанные стороны	22
7. Обеспечения обязательств и платежей	25
8. Условные факты хозяйственной деятельности	25
9. Информация по сегментам	27
10. Прекращаемая деятельность	27
11. Государственная помощь	27
12. Управление рисками	27
13. Условия продолжения деятельности в будущем	30
14. События после отчетной даты	31

1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"
Сокращенное название:	ООО "СЗ "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"
ИНН:	9709054651
ОГРН:	1197746580415
Государственная регистрация:	26.09.2019г.
Юридический адрес:	105120, Москва г, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, этаж 1, помещение I, комната 42
Почтовый адрес:	105120, Москва г, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, этаж 1, помещение I, комната 42
Телефон / факс:	+7 (495) 722-73-68
Адрес в сети Интернет:	sz_chistye_prudy@sminex.com

2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2021 года	2 человека
По состоянию на 31 декабря 2020 года	2 человека
По состоянию на 31 декабря 2019 года	2 человека

3. Основные виды деятельности Общества

1. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2
2. Покупка и продажа собственного недвижимого имущества ОКВЭД 68.10

4. Сведения об аудитор

Наименование:	ООО АКГ "Бизнесэкспертиза"
Юридический адрес:	129128, Москва г, пр-д Кадомцева, дом 15
Почтовый адрес:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
Телефон / факс:	8 (495) 120-55-21
Адрес в сети Интернет:	nikitina@bizexpertiza.ru
Членство в СРО аудиторов:	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»
Регистрационный номер в СРО:	12006017886

5. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является единственный участник с 100% долей владения уставного капитала ООО «Чистые пруды девелопмент».

По решению участника (решение от 05.08.2020г.) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Брызгалов Кирилл Александрович.

Информация о бенефициарных владельцах:

- Тулупов Алексей Викторович, гражданин Российской Федерации.

6. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленных структурных подразделений, филиалов и представительств у Общества по состоянию на конец отчетного периода нет.

7. Дочерние и зависимые общества

Компаний, которые признаются дочерними и зависимыми обществами, у Общества по состоянию на конец отчетного периода нет.

1. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 2-ЧП от 30.12.2020г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 15 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

1.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 40 тыс. руб. или срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств, приобретенные с целью передачи в аренду, а также приобретенные с целью передачи в пользование по договорам лизинга, относятся Обществом к доходным вложениям в материальные ценности.

Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановленной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного на основании данных бухгалтерии и технической информации.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

В учете выделяются группы однородных объектов ОС со сроками полезного использования:

Здания, сооружения – от 30 лет;

Машины и оборудование – от 3 до 15 лет;

Прочие – от 2 до 25 лет.

При этом в отношении объектов основных средств, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

По земельным участкам и объектам природопользования амортизация не начисляется.

Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

1.2. Вложения во внеоборотные активы

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

1.3. Нематериальные активы

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

В составе нематериальных активов Общества учтены:

- товарные знаки

Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется исходя из фактических затрат на приобретение, изготовление и затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится Обществом исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

Срок полезного использования объекта НМА устанавливается исходя из срока, в течение которого соблюдается конфиденциальность сведений в отношении такого объекта, в том числе путем введения режима коммерческой тайны. Если срок охраны конфиденциальности не установлен, в учете возникает объект НМА с неопределенным сроком полезного использования.

По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация в бухгалтерском учете не начисляется. Если в течение 3-х лет с даты принятия его к учету не появилась возможность надежно определить срок полезного использования, то он подлежит списанию в состав общехозяйственных затрат на основании Приказа инвентаризационной комиссии. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится. Проверка НМА на обесценение не производится.

1.4. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом ежегодно при наличии признаков обесценения.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

1.5. Запасы

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К запасам Общества отнесены:

К вложениям в оборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором. Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих оборотных активов.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений) / сметной стоимости зданий (сооружений).

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- в качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

- незавершенное производство;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает: затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

Учет полуфабрикатов собственного производства ведется обособленно в порядке, установленном для учета готовой продукции.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц (ФИФО).

Запасы оцениваются на отчетную дату по фактической себестоимости запасов. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в отношении запасов не создается.

1.6. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется, исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе оборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

1.7. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества не формируется.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

1.8. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расход. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, а также включению в расходы по формированию объекта капитального строительства (строительства, обеспечивающегося застройщиком). К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств.

Ограничения по целям использования средств целевого кредита (целевого займа) и размеру целевого займа не применяются в случае, если застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Проценты на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости формируют расходы, связанные со строительством, при условии соблюдения требования о длительном времени на их строительство (создание). Требование об их последующем принятии к учету инвесторами и/или покупателями в качестве внеоборотных активов не применяется: поскольку объект капитального строительства реализуется застройщиком не одному инвестору и/или покупателю (учет и цели приобретения у которых могут отличаться или отсутствовать, как у физических лиц), а также, поскольку законодательством по бухгалтерскому учету не предусмотрена возможность установления зависимости между способами ведения бухгалтерского учета одним экономическим субъектом от ведения учета другими экономическими субъектами, в частности, зависимости застройщика от его контрагентов (инвесторов, покупателей).

1.9. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- Доходы по основным видам деятельности, осуществляемым согласно Устава в том числе подтверждаемым кодами ОКВЭД;
- Доходы Заказчика-Застройщика в виде экономии от исполнения договоров долевого участия на реализацию жилых либо нежилых помещений;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

1.10. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

Расходы на строительство МКД и содержание Заказчика-Застройщика в период ведения строительства являются для Общества расходами по обычным видам деятельности, связанными с оказанием услуг.

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, вводом в эксплуатацию и передачей дольщику/инвестору считаются прямыми и собираются застройщиком на счете 20 "Основное производство" с распределением сметных прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли, а также отдельных видов затрат, относимых на стоимость строительно-монтажных работ, в разрезе глав в соответствии с Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр:

Глава 1 «подготовка территории строительства» включает затраты, связанные с оформлением земельного участка, с созданием геодезической разбивочной основы для строительства и освоением территории строительства, произведенных на момент подготовки проектной документации и (или) планируемых к осуществлению в период строительства;

Глава 2: «основные объекты строительства» включает стоимость строительства объектов капитального строительства, являющихся основными для объекта строительства;

Глава 3: «объекты подсобного и обслуживающего назначения» включает стоимость строительства объектов капитального строительства подсобного и обслуживающего назначения, объектов строительства, предназначенных для подсобных производственных целей, не относящихся к энергетическим объектам и объектам транспортного хозяйства и связи, предусматриваемым в соответствующих главах, а также для обслуживания предприятия, в т.ч. подсобные цеха, газогенераторные, компрессорные, складские здания, эстакады, галереи, административные здания,

лаборатории, здания предприятий общественного питания, медицинского и бытового обслуживания работников производства, относящегося к строительству объекта производственного назначения, хозяйственные корпуса, проходные, мусоросборники и другие. При наличии в одном объекте капитального строительства основного и подсобного производств его сметная стоимость учитывается в главе 2.

Глава 4: «объекты энергетического хозяйства» включает стоимость строительства объектов энергетического хозяйства, входящих в объект строительства: трансформаторных подстанций, линий электропередач (воздушных и кабельных) и др.;

Глава 5: «объекты транспортного хозяйства и связи» включает стоимость объектов транспортного хозяйства (подъездные дороги и дороги на территории (автомобильные, железнодорожные), прочие сооружения и площадки для стоянки транспортных средств, автозаправочные станции, здания и сооружения по техническому обслуживанию, гаражи и другие подобные объекты) и связи, устройство сетей связи всех видов, в том числе технических средств обеспечения транспортной безопасности (телефонной, телевизионной, радиосвязи и другой) с относящимися к ним зданиями и сооружениями;

Глава 6: «наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения» включает стоимость сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, в т.ч. трубопроводы с относящимися к ним зданиями и сооружениями, водозаборными сооружениями, насосными станциями, зданиями перекачки, водонапорными башнями, очистными сооружениями, фильтрами, котельными и другими сооружениями, за исключением затрат на устройство систем инженерно-технического обеспечения, учитываемых в сметной стоимости соответствующих объектов капитального строительства.

Глава 7: «благоустройство и озеленение территории» включает стоимость затрат по благоустройству и озеленению территории объекта строительства, в том числе работ по вертикальной планировке, устройству дорожек, тротуаров, малых архитектурных форм, ограждению территории, наружному освещению, посадке деревьев, кустарников, устройству газонов и клумб и других элементов благоустройства и озеленения;

Глава 8: «временные здания и сооружения» включает затраты на устройство и ликвидацию титульных временных зданий и сооружений;

Глава 9: «прочие работы и затраты» включает стоимость прочих работ и затрат, не учитываемых в других главах сводного сметного расчета, в т.ч. электрическая энергия, затрачиваемая на сушку зданий, на отопление зданий в зимний период, затраты, связанные с предоставлением обязательной банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения контракта и гарантийных обязательств, в случаях, когда указанные затраты являются обязательными по требованию заказчика;

Глава 10: «содержание службы заказчика, строительный контроль» включает затраты на содержание технического заказчика и затраты заказчика на проведение строительного контроля при строительстве, расходы на проведение строительного контроля, расходы, связанные с привлечением дольщиков/инвесторов (включая расходы на рекламу и иные расходы, связанные с продажей).

Глава 11: «подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства» включает затраты, связанные с подготовкой эксплуатационных кадров для строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства;

Глава 12: включает публичный технологический и ценовой аудит, подготовка обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, технологический и ценовой аудит такого обоснования инвестиций, аудит проектной документации, проектные и изыскательские работы, работы по подготовке проектной и рабочей

документации, научно-техническое сопровождение инженерных изысканий и работ по подготовке проектной и рабочей документации, проведение экологической экспертизы проектной документации объектов, проведение авторского надзора, проведение экспертизы промышленной безопасности, полевые испытания грунтов сваями, проводимые при инженерных изысканиях для строительства, полевые контрольные испытания свай при строительстве, испытания, производимых для уточнения несущей способности свай, экспертное сопровождение при проведении экспертизы по результатам экспертного сопровождения.

Номенклатура работ и затрат не является исчерпывающей и может быть дополнена затратами, учитывающими специфические особенности строительства и относимыми на капитальные вложения.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

1.11. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих оборотных активов.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) инвестору

(участнику долевого строительства), либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской отчетности задолженность.

1.12. Расчеты по налогу на прибыль

Основные принципы и алгоритмы расчетов по ПБУ 18/02, при использовании балансового метода без отражения в учете ПР и ВР:

Под видами активов и обязательств понимаются объекты учета, соответствующие либо балансовым статьям (Основные средства, Материалы, Кредиторская задолженность), либо иным объектам, которые требуется учитывать обособленно (Убыток текущего периода).

Суммы текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль отражаются на отдельных субсчетах счета 99 «Прибыли и убытки». Суммы постоянного налогового расхода (дохода) не отражаются на счете 99.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения». В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

При классификации разницы в качестве постоянной или временной необходимо рассматривать комплексное влияние на финансовые результаты всех доходов и расходов, как возникших в текущем периоде, так и возможных в будущих отчетных периодах. Если признание какого-либо факта хозяйственной жизни приводит к тому, что балансовая стоимость любого актива или обязательства отличается от его налоговой стоимости, то возникшая разница является временной. Временная разница остается непогашенной до тех пор, пока хотя бы в какой-то степени сохраняется разница в балансовой и налоговой оценках какого-либо актива или обязательства.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году, – 20 %.

1.13. Оценочные обязательства

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке за год и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит ежегодному регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае

недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

1.14. Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

1.15. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ и действующий в день совершения операции.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов свернуто.

1.16. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка. Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

1.17. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 15% и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

2. Информация для обеспечения сопоставимости данных

2.1. Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах отражаются перспективно. Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах за предшествующие годы корректировки не вносились.

2.2. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

По сравнению с предыдущим отчетным годом учетная политика Общества существенных изменений не претерпела.

Общество перешло на применение ФСБУ 5/2019 перспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008), в связи с чем:

- применяет новые правила учета только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после 01.01.2021 г.

- при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитывались.

Из наиболее значимых изменений состава запасов включение в них незавершенного строительства (подп. "е" п. 3 ФСБУ 5/2019), которое в бухгалтерском балансе до 2021 года отражалось в 1 разделе «Внеоборотные активы», на которое согласно п. 4 ПБУ 5/01 ранее не распространялись правила учета материально-производственных запасов.

2.3. Изменения учетной политики на следующий отчетный год

Общество переходит на применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства» перспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008), в связи с чем:

- применяет новые правила учета только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после 01.01.2022 г. (дата начала применения стандарта);

- в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020 не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

- балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 таковыми не являются, списаны в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

- изменения балансовой стоимости основных средств в связи с началом применения ФСБУ 6/2020, которые не связаны с изменениями других статей бухгалтерского баланса, списаны на нераспределенную прибыль.

Общество переходит на применение ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно, в связи с чем:

- применяет новые правила учета в отношении фактов хозяйственной жизни, затрагивающих капитальные вложения, с момента их возникновения;

В отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета, стандарт применяется перспективно.

Общество переходит на применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» перспективно, в связи с чем:

- применяет новые правила учета в отношении фактов хозяйственной жизни, затрагивающих аренду, с момента их возникновения;

- Общество как арендатор по каждому договору аренды единовременно признало на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом перспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, не пересчитываются. Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой

стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество привлекало или могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях;

- Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который применяется ФСБУ 25/2018.

- Общество (данный пункт может применяться только организацией, которая вправе применять упрощенные способы учета) приняло решение о применении ФСБУ 25/2018 только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

Общество переходит на применение ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" с 01.01.2022 года. Дополнительные корректировки в связи с применением ФСБУ 27/2021 не предусмотрены.

2.4. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 15% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 15% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 15%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Информация в отношении существенных ошибок предшествующих периодов, исправленных в отчетном периоде, и в отношении существенных ошибок, определить влияние которых на предшествующие отчетные периоды невозможно, не выявлена.

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

3.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)

За отчетный период переоценка нематериальных активов (НМА) Обществом не производилась.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования в отчетном периоде отсутствовали.

На конец отчетного периода была проведена оценка НМА на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде информация по строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Остаточная стоимость объектов НМА	101	114	0
Незавершенные вложения в НМА	0	0	0
Авансы, выданные на приобретение (создание) НМА	0	0	0
Итого	101	114	0

Список нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, которые не списаны с бухгалтерского учета и используются для получения экономической выгоды в отчетном периоде, отсутствуют. Состав объектов НМА, созданных самим Обществом, отсутствуют.

3.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась. В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается. На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Остаточная стоимость объектов основных средств	4528	0	0
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств		1538	
Авансы, выданные на приобретение (создание, сооружение) основных средств			
Итого	4528	1538	0

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе			
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом			
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе			
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	159	329	0
Объекты недвижимости принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации,			
Основные средства, переведенные на консервацию			
Иное использование основных средств			

3.3. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Информация о наличии и движении финансовых вложений отсутствует. Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в отчетном периоде отсутствовали.

Общество в отчетном периоде размещало свободные денежные средства на банковских депозитах. Вклады размещались в рублях РФ.

3.4. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о наличии и движении запасов представлена в пояснениях к годовой отчетности.

3.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
НДС по приобретенным запасам	55	55	55
НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством	1215	165	0
Итого НДС по приобретенным ценностям	1270	220	55

Увеличение показателя в отчетном году обусловлено с началом деятельности, связанной со строительством.

3.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена в пояснениях к годовой отчетности за 2021 год. Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается в сумме за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего вычету в соответствии с налоговым законодательством. Сомнительной дебиторской задолженности у Общества нет.

По состоянию на конец отчетного периода задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве и просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

В составе дебиторской задолженности Обществом будет отражена задолженность участников долевого строительства (инвесторов) по оплате цены договоров участия в долевом строительстве после завершения строительства и передачи построенных объектов (рассрочки и отсрочки).

График погашения задолженности участников долевого строительства в случае заключения договора в рассрочку прописан в договоре долевого строительства.

3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1. Касса	-	-	-
2. Расчетные счета	41	21	12
3. Валютные счета	-	-	-

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
4. Специальные счета в банках	-	-	-
5. Инкассация	-	-	-
6. Прочие переводы в пути	-	-	-
7. Денежные эквиваленты	-	-	-
Итого	41	21	12
Взаимозвязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	21	12	0
Остаток на конец года (стр. 4500)	41	21	12
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-	-	-

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств».

3.8. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Прочие оборотные активы	142	14	13
Авансы, направленные на строительство	957097	-	-
Итого	957239	14	13

Увеличение показателя в отчетном году обусловлено с началом деятельности, связанной со строительством. В составе прочих оборотных активов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

3.9. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала». По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила 969 тыс. руб., в предыдущем году – 391 тыс. руб.

В представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности дивиденды за отчетный год не распределены и не отражены. Они будут отражены как использование нераспределенной прибыли в течение года, следующего за отчетным, после их утверждения на основании решения единственного участника Общества.

3.10. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже.

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:					
Кредиты банков	Руб.	15.09.26	913435	-	
Займы организаций	Руб.	30.12.26	73210	3231	275

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Облигации выпущенные	-	-	-	-	-
Векселя выданные	-	-	-	-	-
Прочие заемные средства	-	-	-	-	-
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:	-	-	-	-	-
Кредиты банков	-	-	-	-	-
Займы организаций	-	-	-	-	2
Облигации выпущенные	-	-	-	-	-
Векселя выданные	-	-	-	-	-
Прочие заемные средства	-	-	-	-	-
Итого			986645	3231	277

Общество не осуществляло выпуск векселей и облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным векселям и облигациям не имеет.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в предыдущем году отнесены в состав прочих расходов периода в размере 94 тыс. руб.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 15469 тыс. руб.

Средства полученных кредитов и займов в отчетном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

3.11. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

Состав краткосрочной кредиторской задолженности детализирован в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности. Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается в сумме за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате в соответствии с налоговым законодательством.

Кредиторская задолженность участников долевого строительства будет сформирована в виде обязательств Общества по передаче объектов долевого строительства после получения средств со счетов эскроу, а в случае неприменения счетов эскроу – после получения оплаты цены договора на расчетный счет Общества.

4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

4.1. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности у Общества отсутствует.

4.2. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество не выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения.

Для финансирования строительства Общество планирует привлекать денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в

эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Затраты по незавершенному строительству, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекало целевые кредитные средства.

В 2022 году застройщики планируют вести расчеты с участниками долевого строительства через счета эскроу. В этом случае участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. В момент ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

Финансовый результат от выполнения функций застройщика будет рассчитан по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

4.3. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже:

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к получению (уплате)	9	1
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1000	501
Итого прочие доходы	1009	502

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Расходы на услуги банков	48	44
Проценты к получению (уплате)	0	93
Итого прочие расходы	48	138

4.4. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	961	364
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	-	-
4. Постоянный налоговый расход (доход)	-	-
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	-	-
6. Отложенный налог на прибыль	8	27
в том числе:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	8	27
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
7. Прочее	-	-
8. Текущий налог на прибыль	969	391

Справка-расчет отложенного налога на прибыль за 2021 г.

Вид активов и обязательств	На 01.01.2022, по ставке 20%					
	Балансовая стоимость	Налоговая стоимость	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	А	Б	6	7	8	9
Незавершенное производство	33 461	12 428		21 033		4 207
Нематериальные активы	101			101		209
Расходы будущих периодов		19 038	19 037 883		3 808	
Убытки прошлых лет		2 566	2 566 363		513	
Итого	33 562	34 033	21 604 246	21 134	4 321	4 226

Вид активов и обязательств	Эффект изменения вычитаемых временных разниц, по ставке 20%			Эффект изменения налогооблагаемых временных разниц, по ставке 20%		
	Изменение разниц	Отложенный налоговый актив		Изменение разниц	Отложенное налоговое обязательство	
		Признание	Погашение		Признание	Погашение
1	10	10а	10б	11	11а	11б
Незавершенное производство	-113		22 638	20 973	4 195	
Нематериальные активы				-12		2
Расходы будущих периодов	18 742	3 808	59 116			
Убытки прошлых лет	2 566	513				
Итого	21 195	4 321	81 753	20 961	4 195	2

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном году отсутствует. Основными причинами отсутствия налогооблагаемой базы за отчетный год является отсутствие операционного дохода и текущие операционные расходы, непосредственно связанные с ведением финансово-хозяйственной деятельности.

5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 976364 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 76364 тыс. руб.;
- денежные потоки, связанные с расширением масштабов деятельности Общества – 900000 тыс. руб.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств целевого финансирования от инвесторов (участников долевого строительства) и с оплатой затрат по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств с учетом НДС, так как по операциям, связанным с реализацией инвестиционных проектов, НДС исчисляется с разницы между величиной целевого финансирования и себестоимостью строительства передаваемого объекта долевого строительства и на момент поступления денежных средств Общество не может определить сумму налога, подлежащую уплате, а входящий НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату затрат, компенсируемых средствами целевого финансирования, в большей части подлежит включению в себестоимость объектов долевого строительства.

6. Связанные стороны

1. Перечень связанных сторон

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, объем операций со связанными сторонами
1	ООО «Чистые пруды девелопмент»	105120, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, помещение I, комната 42	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	06.08.2021	

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, объем операций со связанными сторонами
1	ООО «Базальт»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, комната 7 (часть), этаж 5	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	20.09.2021	
2	ООО «Брикстон»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7 (часть)	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	12.03.2013	
3	ООО Булочно-кондитерский холдинг «Коломенский»	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, этаж 2, комната 14	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	16.04.2020	
4	ЗАО Булочно-кондитерский комбинат «Коломенский»	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	12.01.2016	
5	ООО «Гелиос Инвестментс»	127006, Москва г, Краснопролетарская, дом № 2/4, строение 13, комната 3, этаж 4	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	28.12.2021	
6	ЗАО «Дедовский хлеб»	143530, Московская обл, Истринский р-н, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	25.03.2019	
7	ООО «Джаз. Служба комфорта Смайнэкс»	119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 3/1/25	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	03.09.2020	

8	ООО «Инвест Проект Холдинг»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 16	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	08.07.2015	
9	ООО «Коломенское поле»	143530, Московская обл, Истринский р-н, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4, этаж 2, помещение 115	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	22.11.2018	
10	ООО «Л10»	119270, Москва г, Лужнецкая наб, дом № 10А, строение 9	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	28.12.2021	
11	ООО «Новослободская»	127055, Москва г, Суцёвская ул, дом № 27, строение 2, этаж 1, помещение IV, комната 3-5	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	24.09.2015	
12	ООО «Смайнэкс Инвестиции»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 5	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	29.04.2019	
13	ООО «Смайнэкс Инжиниринг»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 1	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	28.02.2020	
14	ООО «Смайнэкс Констракшн»	119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 6/1/34	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	16.05.2016	
15	ООО «Смайнэкс Лэндмарк Менеджмент»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, помещение I, комната 26	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	25.12.2015	Аренд: 2021г 215 т.р., 2020г 270 т.р
16	ООО «Смайнэкс Управление Активами»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	23.07.2015	займы 2021г 2034 т.р., 2020г. 94 т.р., услуги управления 2021г 3027 т.р., 2020г.575 т.р.
17	ООО «Специализированный застройщик Академика Королева»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 26	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	29.08.2018	
18	ООО «Специализированный застройщик «Второй»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7(часть)	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	11.10.2019	
19	ООО «Специализированный застройщик «Обыденский»	119017, Россия , г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение II, комната 7	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	05.03.2021	
20	ООО «Специализированный застройщик «Слободской»	111033, Москва г., Слободской пер., дом №6, строение 13, этаж 1, помещение I, комната 1	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	05.08.2019	
21	ООО «Специализированный застройщик «Толмачевский»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 28	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	29.04.2019	
22	ООО «Специализированный застройщик «Третий»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение I, комната 5 (ЧАСТЬ)	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	17.11.2021	
23	ООО «Смайнэкс»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, помещение II, комната 9	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	07.03.2017	
24	ООО «Служба Комфорта Парка Мира»	129626, Москва г, Мира пр-кт, дом № 102, строение 24, этаж подвал, комната 3	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	02.04.2020	

25	ООО «Служба Комфорта Смайнэкс»	109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройка 2, комната 2	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	26.09.2019	
26	ООО «Сушевский Вал»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 27	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	11.01.2016	
27	ООО «Торговый дом «Коломенский»	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, строение 10, этаж 2, помещение 201	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	26.09.2019	
28	ООО «Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс»	109428, г. Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Рязанский, пр-кт Рязанский, дом № 10, строение 18, комната 38	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	03.03.2021	
29	ООО «Хлебозавод Балашихи»	143530, Московская обл, Истра г, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4, этаж 2, комната 114	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	03.11.2020	
30	ООО «Чистые пруды девелопмент»	105120, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, помещение I, комната 42	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	06.08.2021	
31	ООО «Фазотрон Инвест»	123557, Москва г, Электрический пер, дом № 1, строение 12, комната 19, этаж 2	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	05.02.2021	
32	ООО «Форвард»	123557, Москва г, Электрический пер, дом № 1, строение 12, этаж 3, комната 307-2 (часть)	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	05.02.2021	

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета на основании заключенных договоров., которые предусматривают расчеты за товары, работы, услуги на условиях, соответствующих рыночным. Займы связанным сторонам предоставлены на коммерческих условиях. Сделок с генеральным директором и конечным бенефициаром не было.

Контрагенты	Сальдо, тыс. руб.	
	2020 год, тыс. руб.	2021, тыс. руб.
ООО "Смайнэкс Управление Активами"	-2251	-73 369
займы	-3231	-73210
Услуги управления	-20	-2169
Векселя	1000	2010
Итого	-2251	-73 369

2. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, его заместители, члены Правления Общества, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

Список членов Правления Общества приведен в пункте 0 Пояснений.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 8 тыс. руб., в предшествующем году – 214 тыс. руб., в том числе (Таблица 6.1.1):

Таблица 6.1.1.

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:	8	214
в том числе:		
Оплата труда	8	214

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Отчисления во внебюджетные фонды		
Премии по итогам работы за год		
Прочие краткосрочные выплаты		
2. Долгосрочные вознаграждения:		
в том числе:		
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности		
Расходы по пенсионному плану с установленными взносами		
Расходы по пенсионному плану с установленными выплатами		
Вознаграждения в виде акций, паев, долей участия, опционов эмитента и т.п.		
Прочие долгосрочные вознаграждения		
Итого		

7. Обеспечения обязательств и платежей

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства, но не привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Ипотека права аренды ЗУ и ОН	14	-	-
Итого	14	-	-

8. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Лицензии, разрешения

Часть планируемых доходов Общества будет получена от операций, осуществляемых в соответствии с разрешением на строительство 77-107000-019949-2021 со сроком действия с 28.12.2021 г. по 28.12.2024 г. Руководство считает, что не существует оснований, по которым, имеющиеся разрешения не будут продлены или какие-либо из них будут приостановлены или аннулированы.

2. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

Перспективы экономической стабильности в стране во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на

энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

3. Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

В 2020 и 2021 годах на мировую экономику негативно повлияла ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19). 11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

- Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;
- У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;
- Общество активно применяет технологии удаленной работы и привлечения клиентов;

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает существенного ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

4. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

5. Судебные разбирательства

Общество не является участником судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

6. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

9. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

10. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

11. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

12. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация *инфляционного риска (риска изменения цен)* связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных

участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основная деятельность осуществляется в московском регионе.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как незначительные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и

т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В 2021 году отмечено несколько пиков роста коронавирусной инфекцией (COVID-19). В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий инфекции (запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности). Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

6. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

13. Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

14. События после отчетной даты

В феврале 2022 года наблюдается резкий существенный рост геополитической напряженности, введение или рассмотрение введения некоторыми странами новых международных экономических санкций в отношении государственного долга РФ, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках. На дату подготовки бухгалтерской отчетности оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Генеральный директор
ООО "СЗ "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"

25.03.2022 г.

