

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

### **Мнение**

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

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «ТПУ «Шелепиха» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

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

### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на пункт 4.5 «Капитал и резервы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, а именно на то, что руководство Общества считает, что ООО «Специализированный застройщик «ТПУ «Шелепиха» способно продолжать свою деятельность непрерывно как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты, несмотря на наличие накопленного убытка по состоянию на 31.12.2021 31.12.2020 и 31.12.2019 в сумме 79 505 тыс. руб.; 31 542 тыс. руб. и 5 630 тыс. руб. соответственно и низкий показатель ликвидности, а также на планы руководства в связи с этим обстоятельством. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Аудируемое лицо: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТПУ «Шелепиха» (ООО «Специализированный застройщик «ТПУ «Шелепиха»)  
Адрес местонахождения: 123056, г. Москва, ул. 2-Я Брестская, д. 29А, эт 4 пом I ком 2  
ОГРН: 5157746084007

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

### ***Важные обстоятельства***

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

2. Мы обращаем внимание на пункт 6 «Информация о связанных сторонах и о ключевом персонале» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указана информация о значительном объеме хозяйственных операций со связанными сторонами. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### ***Прочие сведения***

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

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

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

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

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

### ***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности***

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

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

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

## Аудиторское заключение независимого аудитора

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

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

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

Руководитель аудиторской  
организации

«28» апреля 2022 года



А.А. Зубарев  
валификационный аттестат аудитора № K014174,  
выдан 1 апреля 2004, ОРНЗ 21206061821

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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)			
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Шелепиха"		<b>52311005</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>9701021809</b>		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей		<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>123056, Москва г, Брестская 2-я ул, д. № 29А, этаж 4 пом. 1 ком. 2</b>			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.11	Отложенные налоговые активы	1180	19 657	7 752	1 403
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>19 657</b>	<b>7 752</b>	<b>1 403</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.2	Запасы	1210	932 988	739 702	5 187
	в том числе:				
	Расходы на проект	12101	932 988	739 702	5 187
4.3	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	28 790	17 486	1 656
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	28 790	17 486	1 656
4.4	Дебиторская задолженность	1230	326 548	218 814	23 917
	в том числе:				
	Расчеты по налогам и сборам	12301	34	-	22
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	282 745	218 634	23 895
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	43 769	180	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5.1	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 767	183 245	4 030
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	15 767	3 245	4 030
	Депозит	12502	-	180 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 304 093</b>	<b>1 159 248</b>	<b>34 791</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 323 750</b>	<b>1 167 000</b>	<b>36 194</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
4.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 700	1 700	1 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.5	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(79 505)	(31 542)	(5 630)
	Итого по разделу III	1300	(77 805)	(29 842)	(3 930)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.6	Заемные средства	1410	862 418	599 721	28 069
	в том числе:				
	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	14101	805 113	585 113	27 821
	Проценты по кредитам и займам	14102	57 305	14 609	248
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.7	Прочие обязательства	1450	384 115	422 314	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде земли	14501	384 115	422 314	-
	Итого по разделу IV	1400	1 246 533	1 022 035	28 069
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.7	Кредиторская задолженность	1520	155 022	174 807	12 055
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 836	39 720	12 055
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15202	31	-	-
	Краткосрочные обязательства по аренде земли	15203	149 155	135 087	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	155 022	174 807	12 055
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 323 750	1 167 000	36 194

Руководитель

(подпись)

По доверенности №03 от 01.02.2022 г.  
Буханова Елена Александровна

24 марта 2022 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Шелепиха"	ИНН	52311005		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9701021809		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКЕИ	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.8	Управленческие расходы	2220	(17 862)	(19 638)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(17 862)	(19 638)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 033	2 301
	Проценты к уплате	2330	(42 697)	(14 361)
	Прочие доходы	2340	-	-
4.10	Прочие расходы	2350	(342)	(563)
4.11	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(59 868)	(32 261)
4.11	Налог на прибыль	2410	11 905	6 349
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	11 905	6 349
	Прочее	2460	-	-
4.11	Чистая прибыль (убыток)	2400	(47 963)	(25 912)

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	(47 963)	(25 912)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова  
Елена Александровна

24 марта 2022 г.

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

Коды	
0710004	
31	12
2021	
52311005	
9701021809	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Шелепиха"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

ИНН по ОКВЭД 2

Единица измерения: в Тys. рублей

по ОКЕИ

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	1 700	-	-	-	(5 630)	(3 930)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(25 912)	(25 912)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(25 912)	(25 912)
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	1 700	-	-	-	(31 542)	(29 842)
Увеличение капитала - всего: за 2021 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(47 963)	(47 963)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(47 963)	(47 963)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 700	-	-	-	(79 505)	(77 805)

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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(3 930)	(25 912)	-	(29 842)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(3 930)	(25 912)	-	(29 842)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(5 630)	(25 912)	-	(31 542)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(5 630)	(25 912)	-	(31 542)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(77 805)	(29 842)	(3 930)



Руководитель Суннев Альберт Альфатович  
(подпись) (расшифровка подписи)

По доверенности №03 от 01.02.2022 г.  
г. Буханова Елена Александровна

24 марта 2022 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ТПУ "Шелепиха"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика				0710005	31	12
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКПО	52311005	2021	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН	9701021809		
ответственностью			по	41.20		
Единица измерения:	в тыс. рублей		ОКВЭД 2	12300	16	
			по ОКОПФ / ОКФС			
			по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
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	-	-
Платежи - всего	4120	(45 851)	(60 541)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(19 600)	(23 577)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(26 251)	(36 964)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(45 851)	(60 541)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	3 856	2 121
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 193	2 121
	4215	-	-
прочие поступления	4219	2 663	-
Платежи - всего	4220	(345 483)	(319 657)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
Создание инвестиционного объекта	4225	(345 483)	(319 657)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(341 627)	(317 536)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	220 000	557 292
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	220 000	557 292
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	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	220 000	557 292
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(167 478)	179 215
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	183 245	4 030
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15 767	183 245
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Суниев Альберт  
Альфатович

расшифровка подписи

По доверенности №03 от 01.02.2022 г.  
Буханова Елена Александровна

24 марта 2022 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	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	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель Суниев Альберт Альфатович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

24 марта 2022 г. МОССТРА

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена  
Александровна





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	Расходы на проект						
	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	
Аренда земельного участка	5242	за 2021г.	-	-	-	-	
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	
Расходы на продажу	5243	за 2021г.	-	-	-	-	
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	
Услуги застройщика	5244	за 2021г.	-	-	-	-	
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на 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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, введенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

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

24 марта 2022 г.

Генеральный директор  
 ООО «Ивелек»

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена  
 Александровна





## 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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель

Суннев Альберт

Альфатович

(подпись)

(расшифровка подписи)

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена

Александровна



**4.2. Запасы в залоге**

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

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

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена  
 Александровна

24 марта 2022 г.







## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 022 035	220 000	42 697	(38 199)	-	-	1 246 533	
в том числе:	5571	за 2020г.	28 069	979 606	14 360	-	-	-	1 022 035	
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2021г.	599 721	220 000	42 697	-	-	-	862 418	
	5573	за 2020г.	28 069	557 292	14 360	-	-	-	599 721	
прочая	5554	за 2021г.	422 314	422 314	-	(38 199)	-	-	384 115	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	422 314	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	174 807	18 182	(37 967)	-	-	-	155 022	
в том числе:	5580	за 2020г.	12 055	172 781	(10 028)	-	-	-	174 807	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	39 720	4 083	(37 967)	-	-	-	5 836	
	5581	за 2020г.	12 055	37 894	(10 028)	-	-	-	39 720	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5583	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	135 087	14 099	-	-	-	-	-	
	5586	за 2020г.	-	135 087	-	-	-	-	149 166	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	135 087	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	1 196 842	238 182	42 697	(78 169)	-	-	1 401 555	
	5570	за 2020г.	40 124	1 152 387	14 360	(10 028)	X	X	1 196 842	

## 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 \_\_\_\_\_

Султанов Альберт

Аль-фатович

(подпись)

(подпись)

24 марта 2022 г.

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена  
Александровна



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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	17 862	19 638
Итого по элементам	5660	17 862	19 638
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	-	-
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5600</b>	<b>17 862</b>	<b>19 638</b>

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



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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

24 марта 2022 г.

По доверенности №03 от 01.02.2022 г.  
 Буханова Елена Александровна

## 7. Оценочные обязательства

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

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



24 марта 2022 г.

По доверенности №03 от 01.02.2022 г.  
 Буханова Елена Александровна

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800		638	
в том числе:				
ПАО Банк ФК Открытие	5801		638	
Выданные - всего	5810			
в том числе:				
	5811			

Руководитель

Суннев Альберт

Альфатович

(расшифровка подписи)

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена

Александровна

24 марта 2022 г



## 9. Государственная помощь

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

Руководитель  
Суниев Альберт  
Альфатович  
(расшифровка подписи)

По Доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена  
Александровна



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

---

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

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

## **1. Общие сведения**

### **1.1 Общая информация**

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

Участниками Общества являются:

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

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

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

### **1.2 Территориально обособленные подразделения**

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

### **1.3 Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности в 2019-2021 гг. является реализация проекта по строительству жилого комплекса с торговой зоной и подземным паркингом, расположенного по адресу: г.Москва, ЦАО, район Пресненский, Шмитовский проезд, вл.40, в составе транспортно-пересадочного узла «Шелепиха» с целью последующей продажи.

В ноябре 2021г. получено разрешение на строительство жилого комплекса № 77-181000-019848-2021 от 18.11.2021 г.

Органом управления Общества является управляющая организация ООО «Мосинжинвест».

Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «СЗ ТПУ «Шелепиха»» 17.05.2018г.

#### **Сведения об аудиторе Общества:**

Наименование: ООО «Оценка-Аудит».

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

Членство в саморегулируемой организации аудиторов: НП «Содружество»

Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: 10706018297



## **1.4 Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 0 человек в 2020 году;
- 0 человек в 2021 году;

## **2. Учетная политика**

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

### **2.1. Нормативно-правовая база подготовки бухгалтерской отчетности**

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

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

### **2.2. Основные средства**

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

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

### **2.3. Вложения во внеоборотные активы**

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

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

**Учет у застройщиков и/или заказчика**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.4. Дебиторская задолженность**

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

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

## **2.5. Расчеты по налогам и обязательным страховым взносам**

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

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

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

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

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

## **2.6. Учет расчет по заемным средствам**

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

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

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

Проценты перестают учитываться в составе объекта:

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

## **2.7. Оценочные и условные обязательства**

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

## **2.8. Доходы**

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

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

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

## **2.9. Расходы**

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

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

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

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

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

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

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

S общ – общая площадь жилого комплекса.

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

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

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

## **2.10. Отчет о движении денежных средств**

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

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

- «Создание инвестиционного объекта».

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Изменения в учетной политике**

### **3.1. Изменения в учетной политике на 2021 год**

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

### 3.2 Изменения в учетной политике на 2022 год

В Учетную политику на 2022 г. существенные изменения не вносились.

## 4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

### 4.1. Основные средства

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

#### Основные средства, полученные в аренду.

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

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

В феврале 2020 года Общество получило в пользование по договору аренды земельный участок площадью 9 549 кв.м. по адресу: г. Москва, ТПУ «Шелепиха». Кадастровая стоимость земельного участка 741 727 тыс. руб. Срок аренды 6 лет.

### 4.2. Запасы

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

В составе незавершенного производства на 31.12.2021 г. отражаются затраты Общества по строительству жилого комплекса с торговой зоной и подземным паркингом.

Структура затрат:

Статьи затрат	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
<b>Расходы на строительство многофункционального комплекса</b>	<b>924 026</b>	<b>734 494</b>	<b>5 187</b>
в т.ч.:			
Инженерные изыскания	79 730	51 272	
Кадастровые работы	514	514	514
Разработка проекта	10 238	9 144	4 673
Аренда земли	822 751	673 564	
Охранные услуги	550		
СМР	98		
Услуги технического заказчика	10 145		
<b>Содержание застройщика</b>	<b>3 094</b>		
в т.ч.			

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

Статьи затрат	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
<b>Расходы на строительство многофункционального комплекса</b>	<b>924 026</b>	<b>734 494</b>	<b>5 187</b>
в т.ч.:			
Аренда помещения	28		
Программное обеспечение	20		
Услуги бухгалтерского учета	62		
Услуги управляющей компании	2 984		
<b>Коммерческие расходы</b>	<b>5 868</b>	<b>5 208</b>	
Офис продаж	660		
Прочие расходы на продажу	5 208	5 208	
<b>ИТОГО</b>	<b>932 988</b>	<b>739 702</b>	<b>5 187</b>

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

#### **4.3. Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям**

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

- на 31 декабря 2019 г. 1 656 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 г. 17 486 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 г. 28 790 тыс. руб.

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

#### **4.4. Дебиторская задолженность**

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

В составе расчетов по налогам и сборам отражена сумма налога на добавленную стоимость в размере 31 тыс. руб. предъявленная к возмещению в ИФНС №10 по г. Москва. Возврат денежных средств произошел 21.01.2022 г. платежным поручением №415321.

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

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

В составе прочей дебиторской задолженности отражена сумма арендной платы за 1 квартал 2022 г. за земельный участок под строительство жилого комплекса в размере 43 748 тыс. руб. Кроме того, в составе прочей дебиторской задолженности отражены начисленные проценты по депозиту с ПАО Сбербанк России в размере 21 тыс. руб. оплата по которым произошла в январе 2022 года.

#### **4.5. Капитал и резервы**

##### **Уставный капитал**

Величина уставного капитала составила:

на 31 декабря 2019 г. 1 700 тыс. руб.,

на 31 декабря 2020 г. 1 700 тыс. руб.,

на 31 декабря 2021 г. 1 700 тыс. руб.,

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

##### **Чистые активы**

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

<b>Период</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Сумма превышения уставного капитала над чистыми активами, тыс. руб.	79 505	31 542	8 133

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

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

В Обществе разработан стратегический план на 2022-2026 года, который включает план продажи строящегося жилого комплекса с торговой зоной и подземным паркингом, расположенного по адресу: г.Москва, ЦАО, район Пресненский, Шмитовский проезд, вл.40, в составе транспортно-пересадочного узла «Шелепиха». Согласно этому плану, Общество планирует получить чистую прибыль в сумме 3 200 394,40 тыс. руб. в 2025 году, которая покроет все накопленные убытки и отложенные налоговые активы на сумму 19 657,00 тыс. рублей на 31.12.2021.

#### **4.6. Кредиты и займы**

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

<b>Период получения</b>	<b>Кредиты</b>	<b>Займы</b>
2021 г.	-	805 113

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

2020 г.	-	585 113
2019 г.	-	27 821

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

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

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

Кредиторы/ Заимодавцы	Валюта	Процентная ставка	Срок пога- шения	Сумма займа по состо- янию на 31.12.21 г.	Сумма зай- ма по состо- янию на 31.12.20 г.	Сумма зай- ма по состо- янию на 31.12.19 г.
<b>Заимодавцы:</b>						
АО «Мосинж- проект»	руб.	Ключе- вая+0,5%	31.08.2023г.	862 418	599 721	28 069
<b>Итого:</b>	руб.			862 418	599 721	28 069
В том числе со сроком погаше- ния до 1 года	руб.					

#### **4.7. Кредиторская задолженность**

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

В составе прочей кредиторской задолженности отражено:

Контрагент	Договор	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Департамент городского имущества г.Москвы	Пени по догово- ру аренды зе- мельного участ- ка	1		
ООО «Мосинжинвест»	Компенсация расходов по до- говору ЕИО	30		
Департамент городского имущества г.Москвы	Краткосрочная задолженность по договору	149 155	135 087	



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

	аренды земельного участка			
<b>Всего</b>		<b>149 186</b>	<b>135 087</b>	

В составе прочих долгосрочных обязательств отражено:

Контрагент	Договор	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Департамент городского имущества г.Москвы	Долгосрочная задолженность по договору аренды земельного участка	384 115	422 314	0

#### **4.8. Управленческие расходы**

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

Вид расхода	2021г.	2020г.
Услуги ЕИО	187	249
Услуги на управление строительством	14 610	17 531
Аренда помещения	141	170
Охранные услуги	2 706	1 419
Расходы на ведение бухгалтерского учета	186	248
Расходы на программное обеспечение	2	21
Нотариальные услуги	30	
<b>ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы»</b>	<b>17 862</b>	<b>19 638</b>

#### **4.9. Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

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

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

Вид расхода	2021г.	2020г.
Офис продаж	660	0
Прочие расходы на продажу	0	5 208
<b>ИТОГО по строке 5650 «Прочие»</b>	<b>660</b>	<b>5 208</b>

#### **4.10. Прочие доходы и расходы**

Наименование видов прочих доходов и расходов	2021 г.		2020 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Услуги кредитных организаций	0	28	0	27
Пени по договору аренды земли	0	314	0	0
Штрафы	0	0	0	514
Госпошлины	0	0	0	22
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>342</b>	<b>0</b>	<b>563</b>

#### **4.11. Налогообложение**

##### **Налог на прибыль**

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

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

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	За 2021 год	За 2020 год
1	2	3	4	5
1	2300	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>(59 868)</b>	<b>(32 261)</b>

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

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	За 2021 год	За 2020 год
1	2	3	4	5
1.1		Условный доход (условный расход) по налогу на прибыль	11 974	6 452
2		<b>Постоянный налоговый доход (расход) в т.ч.:</b>	(69)	(103)
2.1		Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль, в т. ч.:	(0)	(0)
2.1.1		Нотариальные услуги	(30)	(0)
2.1.2		Штрафы	(0)	(514)
2.1.3		Пени	(314)	(0)
3	2410	<b>Налог на прибыль (стр.1.1+стр.2)</b>	11 905	6 349
3.1	2411	<b>Текущий налог на прибыль</b>	0	0
3.2	2412	<b>Отложенный налог на прибыль</b>	11 905	6 349
3.2.1		Изменение вычитаемых временных разниц, в т.ч.:	59 523	31 747
3.2.2		Налоговый убыток	59 523	31 747
4	2460	Прочее	0	0
5	2400	<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>(47 963)</b>	<b>(25 912)</b>

## 5. Отчет о движении денежных средств

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

Вид движения денежных средств	2021 г.	2020 г.
НДС (свернуто)	25 935	36 664
Штрафы	313	300
Госпошлина	3	
<b>ИТОГО</b>	<b>26 251</b>	<b>36 964</b>

В составе строки 4219 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств отражено:

Вид движения денежных средств	2021 г.	2020 г.
Возврат ранее оплаченных авансов	2 663	0
<b>ИТОГО</b>	<b>2 663</b>	<b>0</b>

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

### 5.1. Информация, связанная с использованием денежных средств

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

Показатели	2021 год	2020 год
Денежные средства, размещенные на депозите	1 199 000	3 283 000
Полученный доход	1 033	2 301
Остаток денежных средств, размещенных на депозите на конец года.	0	180 000

### 6. Информация о связанных сторонах и о ключевом персонале

Функции единого исполнительного органа переданы ООО «Мосинжинвест».

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

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Основание	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (без НДС)	
		2021 г.	2020 г.
ООО «Мосинжинвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	17 980	19 465
Услуги ЕИО		279	249
Управление строительством		17 531	17 531
Аренда		170	170
Проект СЗЗ для проектируемого объекта			1 515
АО «УЭЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	248	248
Бухгалтерское обслуживание		248	248
АО «Мосреалстрой»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	0	5 209
Разработка брендинга		0	1 042
Разработка ТЭО		0	4 167
ООО «УЭЗ-Строй»		5 834	0
Выполнение проектно-изыскательных работ		3 716	0
Обследование сооружений метрополитена		2 118	0

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

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Основание	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (без НДС)	
		2021 г.	2020 г.
Всего		24 062	24 922

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

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450)			Краткосрочная кредиторская задолженность (стр. 1520)		
	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19г.	на 31.12.21 г.	на 31.12.20 г.	на 31.12.19г.
Мосинжинвест ООО	-	-	-	3 536	1 977	10 126
УЭЗ АО					74	594
Мосреалстрой ООО						300
Мосинжпроект АО						1 036
<b>Всего</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 536</b>	<b>2 051</b>	<b>12 056</b>

Денежные потоки с АО «Мосинжпроект»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Прочие платежи (НДС)	4129	0	(172)
Оплата поставщикам за услуги	4121	0	(864)
<i>Финансовая деятельность</i>			
Получение кредитов и займов	4311	220 000	557 292
<i>Сальдо денежных потоков за отчетный период</i>		220 000	556

Денежные потоки с ООО «Мосинжинвест»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
<i>Текущая деятельность</i>			
Оплата поставщикам за услуги	4121	(16 612)	(20 591)
Прочие платежи (НДС)	4129	(3 816)	(5 072)
<i>Инвестиционная деятельность</i>			
Создание инвестиционного объек-	4225	(2 467)	(5 842)

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

та			
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(22 895)	(31 505)

Денежные потоки с АО «УЭЗ»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
Текущая деятельность			
Оплата поставщикам за услуги	4121	(247)	(685)
Прочие платежи (НДС)	4129	(50)	(131)
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(297)	(816)

Денежные потоки с АО «Мосреалстрой»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
Текущая деятельность			
Прочие платежи (НДС)	4129	0	(1 092)
Инвестиционная деятельность			
Создание инвестиционного объекта	4225	0	(5 458)
Сальдо денежных потоков за отчетный период		0	(6 550)

Денежные потоки с ООО «УЭЗ-Строй»:

Денежные потоки	Стр.	2021 г.	2020 г.
Текущая деятельность			
Прочие платежи (НДС)	4129	(943)	(127)
Инвестиционная деятельность			
Создание инвестиционного объекта	4225	(4 713)	(636)
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(5 656)	(763)

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

## 7. Оценочные обязательства, условные обязательства

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

## 8. Пояснения по событиям после отчетной даты.

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

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

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

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

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

Для этого в настоящее время:

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

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

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

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

## 9. Налоговые риски

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

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

## 10. Финансовые риски

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

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

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

### Кредитный риск

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

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

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

#### **Риск потери ликвидности**

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

#### **Валютный риск**

В Обществе отсутствует валютный риск.

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

#### **Риск изменения процентной ставки**

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

#### **Рыночные риски**

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

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

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

#### **Риски, связанные с событиями на Украине.**

В последние несколько дней и недель, вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. В качестве ответной меры Правительство РФ был принят комплекс мер валютного контроля, Центральный Банк РФ повысил ключевую ставку до 20%.



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

**Риски, связанные с объявленной пандемией**

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

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



А.А. Суниев

По доверенности №03 от 01.02.2022 г. Буханова Елена Александровна

24.03.2022 г.