

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Акционерам акционерного общества
Специализированный застройщик «Стройдеталь»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2022 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «Стройдеталь» (АО СЗ «Стройдеталь») (ОГРН 1027739132662), 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 и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 10.25 «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах о том, что в период после отчетной даты произошло существенное изменение условий деятельности организации, в том числе повышение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации. При этом у акционерного общества Специализированный застройщик «Стройдеталь» имеются полученные кредиты, по условиям которых процентная ставка устанавливается исходя из ключевой ставки ЦБ РФ.

В разделе 10.24 «Непрерывность деятельности» содержится информация о том, что указанные выше обстоятельства, по мнению акционерного общества Специализированный застройщик «Стройдеталь», не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности акционерного общества Специализированный застройщик «Стройдеталь» продолжить свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с 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 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 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;

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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 2200602240

Н.В. Косых

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»
(ООО «ГК «МДА»),
ОГРН 1117746536269
115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 11306026247

«31» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

| | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----|------|
| | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2021 |
| Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙДЕТАЛЬ" | по ОКПО | 0710001 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 03989419 | | |
| Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 7716079163 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 71.12.2 | | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | по ОКЕИ | 12267 | 16 | |
| Местонахождение (адрес) 129329, Москва г, Кольская ул, д. № 8 | | 384 | | |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "МДА"

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 7719783265 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ОГРНИП | 1117746536269 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 1010 | Основные средства | 1150 | 22 071 | 51 560 | 75 037 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | 65 000 | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | 5 000 000 | - | - |
| | в том числе: | | 5 000 000 | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 91 975 | 37 982 | 23 755 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 5 114 046 | 154 542 | 98 792 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 1011 | Запасы | 1210 | 2 882 300 | 7 588 | 22 726 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 13 775 | 14 | 75 |
| 1012 | Дебиторская задолженность | 1230 | 4 270 339 | 41 546 | 27 431 |
| 1014 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 1 206 | 1 206 | 1 206 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 1 000 457 | 1 151 | 5 364 |
| 1015 | Прочие оборотные активы | 1260 | 1 830 | 174 | 87 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 8 169 907 | 51 679 | 56 888 |
| | БАЛАНС | 1600 | 13 283 953 | 206 221 | 155 680 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| 10.1 | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 60 088 | 60 088 | 60 088 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | (1 443) | (121) | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | 16 513 | 54 410 | 95 353 |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | 6 157 | 6 157 | 6 157 |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (170 813) | (155 650) | (115 627) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (89 499) | (35 116) | 45 971 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 1016 | Заемные средства | 1410 | 13 147 817 | 234 385 | 56 633 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 68 206 | 751 | 395 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 13 216 022 | 235 136 | 57 028 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | - | 1 437 |
| 1013 | Кредиторская задолженность | 1520 | 157 087 | 6 202 | 50 650 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 341 | - | 594 |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 157 429 | 6 202 | 52 681 |
| | БАЛАНС | 1700 | 13 283 953 | 206 221 | 155 680 |

Руководитель

(подпись)



Лукиянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)
(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

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

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710002 | | |
| | | | 31 | 12 | 2021 |
| Организация | АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙДЕТАЛЬ" | по ОКПО | 03989419 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 7716079163 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2021 г. | За Январь - Декабрь 2020 г. |
|-----------|-----------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1017 | Выручка | 2110 | 7 763 | 106 038 |
| 1018 | Себестоимость продаж | 2120 | (16 072) | (160 423) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | (8 309) | (54 385) |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | (6 166) |
| 1018 | Управленческие расходы | 2220 | (16 657) | - |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (24 966) | (60 551) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| 1018 | Проценты к получению | 2320 | 266 109 | 80 |
| 1018 | Проценты к уплате | 2330 | (226 632) | (11 781) |
| 1018 | Прочие доходы | 2340 | 3 134 699 | 9 036 |
| 1018 | Прочие расходы | 2350 | (3 188 808) | (33 559) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (39 598) | (96 775) |
| | Налог на прибыль | 2410 | (13 462) | 15 810 |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | - | - |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | (13 462) | 15 810 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (53 060) | (80 965) |

| 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 | 37 897 | 40 943 |
| | 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 | (15 163) | (40 022) |
| | Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель



 Лукьянов Максим
 Александрович (по
 доверенности от 23.03.2022)

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

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

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|----|------|
| Организация | АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙДЕТАЛЬ" | по ОКПО | Коды | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 0710004 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 31 | 12 | 2021 |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 03989419 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 7716079163 | | |
| | | | 71.12.2 | | |
| | | | 12267 | 16 | |
| | | | 384 | | |

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 | 60 088 | - | 95 353 | 6 157 | (115 627) | 45 971 |
| За 2020 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | (121) | - | - | (80 966) | (81 087) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | (80 966) | (80 966) |
| 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 | - | (121) | - | X | - | (121) |
| 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 | (40 943) | - | 40 943 | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2020 г. | 3200 | 60 088 | (121) | 54 410 | 6 157 | (155 650) | (35 116) |
| <u>За 2021 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | (1 322) | - | - | (53 060) | (54 382) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | (53 060) | (53 060) |
| 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 | - | (1 322) | - | X | - | (1 322) |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | (37 897) | - | 37 897 | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г. | 3300 | 60 088 | (1 443) | 16 513 | 6 157 | (170 813) | (89 498) |

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 | 45 971 | - | (81 087) | (35 116) |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | 45 971 | - | (81 087) | (35 116) |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | (115 627) | - | (40 023) | (155 650) |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | (115 627) | - | (40 023) | (155 650) |
| 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 | (89 499) | (35 116) | 45 971 |

Руководитель

(подпись)



28 марта 2022 г.

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

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710005 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2021 |
| Организация | АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙДЕТАЛЬ" | ИНН | 03989419 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД 2 | 7716079163 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКОПФ / ОКФС | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества | по ОКЕИ | 12267 | 16 | |
| | / Частная собственность | | 384 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2021 г. | За Январь - Декабрь 2020 г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 9 131 | 88 713 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 8 920 | 88 696 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| | 4114 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | 211 | 17 |
| Платежи - всего | 4120 | (3 461 536) | (195 698) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (2 291 444) | (53 467) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (3 756) | (59 459) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | (1 485) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (538) | (499) |
| налоги | 4125 | (3 133) | (8 182) |
| прочие платежи | 4129 | (1 162 665) | (72 606) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (3 452 405) | (106 985) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | - | 33 |
| 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 | - | 33 |
| | 4215 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | (8 030 698) | (65 000) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | (65 000) |
| 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 | (8 030 698) | - |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| | 4225 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (8 030 698) | (64 967) |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2021 г. | За Январь - Декабрь 2020 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 12 683 668 | 211 373 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 12 683 668 | 211 373 |
| 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 | (201 260) | (43 634) |
| в том числе: | | | |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | (1 260) | (121) |
| 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 | (200 000) | (43 513) |
| | 4324 | - | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 12 482 408 | 167 739 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 999 305 | (4 213) |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 1 151 | 5 364 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 1 000 456 | 1 151 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Лукиянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ ОТЧЕТУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АО СЗ «Стройдеталь»
ЗА 2021 ГОД

Бухгалтерская отчетность АО СЗ «Стройдеталь» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

10.1 Основные сведения и Акционерный капитал

Дата государственной регистрации: 27 октября 1992 г.
Основной государственный регистрационный № 1027739132662
КПП 771601001

Уставный капитал АО СЗ «Стройдеталь» (далее - Общество) составляет 60 088 050 (Шестьдесят миллионов восемьдесят восемь тысяч пятьдесят) рублей. Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 98 505 шт. следующим образом (на 31.12.2021): Номер государственной регистрации 1-04-01567-А, Дата государственной регистрации 19.09.2005

| № п/п | Владельцы акций | Количество акций | Номинальная стоимость, руб. | Размер доли в Уставном капитале |
|-------|-------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. | Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционные Решения" | 1 907 | 1 163 270 | 1,94% |
| 2. | СИГМА ХОЛДИНГ ООО | 90 345 | 55 110 450 | 91,72% |
| 3. | МП «АРК» | 975 | 594 750 | 0,99% |
| 4. | Прочие | 5 278 | 3 219 580 | 5,36% |
| | Итого: | 98 505 | 60 088 050,00 | 100 % |

Всего зарегистрирован в реестре 130 акционеров. Из них: 126 – физические лица, 3 – юридических лица и казначейский счет эмитента.

10.2. Сведения о кадровой политике организации

Среднесписочная численность работающих в 2021 г. составила 2 чел.

В течение 2020 г проводилось массовое сокращение работников организации с соблюдением требований законодательства.

10.3. Бенефициарные владельцы.

Бенефициарными владельцами Общества на 31.12.2021 являются:

1. Тё Герман Павлович на 50 %
2. Гордеев Сергей Эдуардович на 30 %

10.4 Информация об участии в совместной деятельности.

Участия в совместной деятельности не производилось.

10.5. Условные факты хозяйственной деятельности.

По состоянию на 31.12.2021 г. Общество не имеет открытых судебных дел, информация о которых подлежит раскрытию и влияет на бухгалтерскую отчетность 2021 года. Иных условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность АО «Стройдеталь», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрыть в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

10.6. Список аффилированных лиц.

| №п/п | Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица) | Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным | Дата наступления основания (оснований) | Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, % | Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, % |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Земских Сергей Иванович | Согласие физического лица не получено | Лицо являлось единоличным исполнительным органом акционерного общества Член Совета директоров акционерного общества | 25.06.2021 | 0 | 0 |
| 2 | Солнышкин Олег Александрович | Согласие физического лица не получено | Член Совета директоров акционерного общества | 25.06.2021 | 0 | 0 |
| 3 | Шаталин Сергей Владимирович | Согласие физического лица не получено | Член Совета директоров акционерного общества | 25.06.2021 | 0 | 0 |
| 4 | Костоломов Александр Станиславович | Согласие физического лица не получено | Член Совета директоров акционерного общества | 25.06.2021 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|------------|---|---|
| | | лица не получено | акционерного общества | | | |
| 5 | Аксенов Сергей Владимирович | Согласие физического лица не получено | Член Совета директоров акционерного общества | 25.06.2021 | 0 | 0 |

10.7. Информация о связанных сторонах:

У Общества отсутствуют дочерние и зависимые общества

Связанными сторонами АО СЗ «Стройдеталь» (далее – «Общество») на 31.12.2021 года являются:

| № п/п | Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица | Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент» | Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества |
| 2. | Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ» | Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества |
| 3. | Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 4. | Акционерное общество Специализированный застройщик "Радуга" | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 5. | Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 6. | Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 7. | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Пламя" | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 8. | Акционерное общество «Останкинский завод напитков» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 9. | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт" | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 10. | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дербеневский" | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |

| | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 11. | Акционерное общество Специализированный застройщик «ТМП №20» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 12. | Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 13. | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11" | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 14. | Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН" | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 15. | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 16. | Общество с ограниченной ответственностью «Люблино Девелопмент» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 17. | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 18. | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 19. | Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 20. | Общество с ограниченной ответственностью «Энтузиаст» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 21. | Акционерное общество «Русь» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 22. | Общество с ограниченной ответственностью «ТИТУЛ» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 23. | Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 24. | Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 25. | Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 26. | Общество с ограниченной ответственностью «Московское» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |

| | | |
|-----|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| | производство» | |
| 27. | Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 28. | Общество с ограниченной ответственностью «Харон девелопмент» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 29. | Закрытое акционерное общество «УМ-10» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 30. | Общество с ограниченной ответственностью «Ватер-Кулер» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 31. | Общество с ограниченной ответственностью «Галерея» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 32. | Акционерное общество «Ривьера девелопмент» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 33. | Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 34. | Акционерное общество «СИМАЗ» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 35. | Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 36. | Общество с ограниченной ответственностью «Смоук» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 37. | Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 38. | Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 39. | Акционерное общество «Контейнеры» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 40. | Общество с ограниченной ответственностью «Аksamит-К» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 41. | Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |

| | | |
|-----|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 42. | Общество с ограниченной ответственностью «Эверния» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 43. | Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 44. | Общество с ограниченной ответственностью «Эксим Ойл» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 45. | Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 46. | Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 47. | Закрытое акционерное общество «Стройинфо» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 48. | Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН» | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 49. | Давыденко Павел Александрович | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |
| 50. | Лукиянов Максим Александрович | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество |

Операции со связанными сторонами в 2021 году:
(ед. изм. : руб)

| Связанная сторона | Вид операции | Данные за 2021 г. | |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| | | Объем операции | Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г. |
| Сигма Менеджмент ООО | Договор Управления текущей деятельностью общества от 03.09.2021 | 136 500,00 | 136 500,00 |
| Сигма Холдинг ООО | Договор займа №310821/СД-СХ от 31.08.2021 | 5 168 561 643,83 | 5 168 561 643,83 |
| Сигма Холдинг ООО | Договор № 231221/СХ-СТД от 23.12.2021 | 130 000 000,00 | 0 |
| Сигма Холдинг ООО | Договор № У131219/ТХ-СТРД_СХ от 31.07.2021 | 476 715 441,25 | 476 715 441,25 |
| Сигма Холдинг ООО | Договор № У15022021/СД-Т-Х_СХ от 31.07.2021 | 3 128 200 329,09 | 0 |
| РИВЬЕРА ДЕВЕЛОПМЕНТ АО | Договор 36/2019 от 01.11.2019 | 28 000,00 | 84 000,00 |

Выплаты основному управленческому персоналу составили 2 725 тыс. руб.
Начисления на заработную плату составили 725 тыс. руб.

10.8. Информация по прекращаемой деятельности

Информации по прекращаемой деятельности в 2021 году нет.

10.9. Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2021 г. не было.

10.10. Информация об объектах основных средств.

| Основное средство, Инвентарный номер | Способ начисления амортизации | Первоначал ьный срок полезного использова ния | Остаточная стоимость на 31.12.2020 | Остаточная стоимость на 31.12.2021 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Здания | | | 49 387 982,40 | 21 219 557,82 |
| Склад (Медведково) стр7, 4М | Линейный способ | 119 | 12 232,63 | 9 744,67 |
| Склад (Медведково) стрб, 2М | Линейный способ | 119 | 15 568,54 | 12 402,10 |
| ЗДАНИЕ ВОДОМЕРНОГО УЗЛА стр 17, 159 | Линейный способ | 480 | 489 555,25 | |
| ЗДАНИЕ ГАРАЖА (СКЛАД) стр 32, 32 | Линейный способ | 480 | 227 338,18 | |
| ЗДАНИЕ ГЛ. ЭНЕРГЕТИКА стр10, 37 | Линейный способ | 486 | 318 189,63 | 269 321,91 |
| ЗДАНИЕ ЦЕХА ВИЛАТЕРМ (СТРОЕНИЕ № 9), 67 | Линейный способ | 890 | 20 850 348,66 | 20 928 089,14 |
| ЦЕХ ЖБИ N 3 стр 2, 2 | Линейный способ | 599 | 23 192 303,79 | |
| ЦЕХ МОСКАТЕЛЬНЫЙ стр 3, 3 | Линейный способ | 624 | 4 282 445,72 | |
| Сооружения | | | 2 149 262,40 | 851 493,74 |
| КАНАЛИЗАЦИОННАЯ СЕТЬ 620 п м, 64 | Линейный способ | 396 | 778 764,35 | |
| ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ 189 м, 2209С | Линейный способ | 516 | 432 328,31 | |
| ТРАНСФОРМАТОРН.ПОДС ТАНЦИЯ ТП-1 127,9 кв м, 10 | Линейный способ | 382 | 455 390,75 | 412 052,75 |
| ТРАНСФОРМАТОРН.ПОДС ТАНЦИЯ ТП-1 127,9 кв м, 16 | Линейный способ | 382 | 482 778,99 | 439 440,99 |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | | | 22 985,95 | |
| ПОДОГРЕВАТЕЛЬ ПП2-17- 7-2, 991 | Линейный способ | 324 | 22 985,95 | |
| Итого | | | 51 560 230,75 | 22 071 051,56 |

| Доходные вложения в материальные ценности | | | Балансовая (остаточная) | |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-------|-------------------------|------------|
| | | | стоимость на | |
| | | | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| Здания | | | 65 000 000,00 | 0 |
| НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ул. Кольская, д.8, стр.50 , Н-1693 | Линейный способ | 1 019 | 65 000 000,00 | |
| Итого | | | 65 000 000,00 | 0 |

Объекты основных средств, стоимость которых не погашается (законсервированные объекты), объекты жилого фонда и внешнего благоустройства, объекты незавершенного строительства – отсутствуют.

10.11. Запасы

| | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------|--------------|------------------|
| Материалы | 1 247 | |
| Товары | 134 | |
| Полуфабрикаты собственного производства | 433 | 36 |
| Готовая продукция | 5 774 | 364 |
| Расходы на продажу | | 229 329 |
| НДС затрат по ИДП | | 314 013 |
| Затраты по ИДП | | 2 338 558 |
| Всего | 7 587 | 2 882 300 |

10.12. Дебиторская задолженность

Структура дебиторской задолженности:

| Дебиторская задолженность | на 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Расчеты по авансам выданным | 941 788 |
| ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО | 408 304 |
| ГП-МСК ООО | 3 000 |
| КАПИТАЛ ГРУП ООО | 1 750 |
| МОСВОДОКАНАЛ АО | 1 640 |
| МОСВОДОКАНАЛ АО | 1 504 |
| МОСГАЗ АО | 1 161 |
| МОСЭНЕРГОСБЫТ, АО | 2 487 |
| ПОЛС ЯРД РИЭЛТИ ООО | 4 000 |
| РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО | 249 844 |
| ЦТП МОЭК ООО | 258 864 |
| ЮК ФИНАНСЫ ПРАВО БУХУЧЕТ ООО | 8 000 |
| Прочие | 1 844 |
| НДС по авансам и предоплатам выданным | -610 |
| Задолженность покупателей и заказчиков | 33 450 |
| ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО | 5 691 |
| ДИЗАЙНСТРОЙ ООО | 2 711 |
| ДОМСТРОЙКОМПЛЕКТАЦИЯ | 273 |
| НПЦ АВРОРА ООО | 188 |

| | |
|-----------------------------------------------|------------------|
| ОЗЁРСКИЙ ПРОДУКТ ООО | 213 |
| СТРОЙМЕХСЕРВИС АО | 1 096 |
| ТЕРМОКОМФОРТ ООО | 21 630 |
| ТИМПЛАСТ ООО | 235 |
| Прочие | 1 413 |
| Расчеты с бюджетом по налогам и сборам | 3 686 |
| Расчеты по социальному страхованию | 719 |
| Резерв по сомнительным долгам | -12 322 |
| Прочая | 3 303 019 |
| Расчеты с персоналом | 550 |
| Расчеты с акционерами | 51 |
| СИГМА ХОЛДИНГ ООО | 3 296 762 |
| ДАБЛ Ю БИ ЭЛ ДИСТРИБЬЮШН АО | 1 071 |
| ДГИ | 3 119 |
| Росреестр по Москве Управление | 489 |
| Прочие | 977 |
| Итого | 4 270 340 |

10.13. Кредиторская задолженность

| Кредиторская задолженность | на 31.12.2021 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Задолженность поставщикам по договорам поставки товаров, работ, услуг и уступки права требования | 142 799 |
| ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО | 141622 |
| МОСЭНЕРГОСБЫТ, АО | 375 |
| ОПТИМА ООО | 300 |
| СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО | 137 |
| ЦНС ООО | 127 |
| Прочие | 238 |
| Авансы покупателей по договорам аренды | 1 964 |
| СТРОЙМЕХСЕРВИС АО | 939 |
| ОЗЁРСКИЙ ПРОДУКТ ООО | 120 |
| МС Свиблово | 110 |
| ПТКСпорт ООО | 113 |
| Прочие | 873 |
| НДС с авансов | -191 |
| Задолженность в бюджет по налогам и сборам | 5585 |
| Расчеты по социальному страхованию | 365 |
| Задолженность перед персоналом | 388 |
| Прочие | 5 988 |
| ГП-МСК ООО | 3 000 |
| СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 2 739 |
| Прочие | 249 |
| Итого: | 157 088 |

10.14. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений отражены выданные займы:

| Строка баланса | Заемщик | Договор | Остаток задолженности на 31.12.2021, тыс. руб. |
|----------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1240 | ДАБЛ Ю БИ ЭЛ ДИСТРИБЬЮШН АО | Договор № 04/10 | 1 206 |
| 1170 | СИГМА ХОЛДИНГ ООО | Договор №310821/СД-СХ от 31.08.2021 | 5 000 000 |

10.15. Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

В составе прочих оборотных активов отражены:

| Прочие оборотные активы | (тыс. руб.) | |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Стоимость на 31.12.2020 | Стоимость на 31.12.2021 |
| Расходы будущих периодов | 41 | 28 |
| Недостачи и потери от порчи ценностей | - | 1 801 |
| ИТОГО: | | 1 830 |

10.16. Заемные средства

| Стр ока бала нса | Займодавец/кредитор | Договор | Остаток задолженности на 31.12.2021, тыс. руб | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------|
| | | | тело | проценты |
| 1410 | СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | Кредитный договор №9036/1 от 08.02.2021 СЗ | 12 269 319 | 401 783 |
| 1410 | СИГМА ХОЛДИНГ ООО | Договор №У131219/ТХ-СТРД_СХ от 31.07.2021 | 437 223 | 39 492 |
| | | | 12 706 542 | 441 275 |

10.17 Пояснения к стр. 2110 Отчета о финансовых результатах

Выручка за 2021 год составила 7 763 тыс. руб.(в т.ч. НДС по ставке 20%)

| Наименование | Объем выручки (тыс. руб.) | % |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|--------|
| Выручка от продажи ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ | 725 | 9,34% |
| Выручка от продажи ТОВАРОВ | 108 | 1,39% |
| Выручка от предоставления АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ | 915 | 11,79% |
| Выручка от возмещения расходов на КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ | 6 015 | 77,48% |
| всего: | 7 763 | 100% |

ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ

| Наименование покупателя | Объем выручки (тыс. руб.) | % |
|-------------------------|------------------------------|--------|
| Термокомфорт ООО | 775 | 93,04% |

АРЕНДА

| Наименование покупателя | Объем выручки (тыс. руб.) | % |
|--------------------------------|------------------------------|-------|
| ИП Костылев Роман Вячеславович | 800 | 31,5% |
| ДИЗАЙНСТРОЙ ООО (арендатор) | 1 082 | 42,6% |
| ПО ЭКОТЕХПРОМ ООО | 803 | 31,6% |

Выручка от возмещения расходов на
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

| Наименование покупателя | Объем выручки (тыс. руб.) | % |
|-------------------------|------------------------------|--------|
| ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО | 1 029 | 28,5% |
| ОЗЁРСКИЙ ПРОДУКТ ООО | 690 | 19,1% |
| СТРОЙМЕХСЕРВИС АО | 1 344 | 37,20% |

10.18. Расходы по обычным видам деятельности

10.18.1. Структура себестоимости продаж:

(тыс. руб.)

| Структура затрат по элементам | 2021 г |
|-----------------------------------------------|--------|
| Водоснабжение и водоотведение | 209 |
| Прием сточных вод/водоотведение | 166 |
| Техническое обслуживание | 74 |
| Электроэнергия | 10 238 |
| Расходы о продажи товаров (готовой продукции) | 5 386 |
| Итого | 16 073 |

10.18.2. Структура управленческих расходов:

(тыс. руб.)

| Структура затрат по элементам | 2021 г |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Информационные услуги | 1 |
| Консультационные услуги | 114 |
| Расходы на оплату труда | 222 |
| Абонентская плата | 112 |
| Амортизация НМА | 3 076 |
| Аудиторские услуги | 187 |
| Водоснабжение и водоотведение | 14 |
| Заработная плата | 2 503 |
| Интернет | 6 |
| Канцелярские товары | 1 |
| Консультационные услуги | 1 398 |
| Налог на имущество | 5 389 |
| Общесистемное и инфраструктурное ПО | 1 103 |
| Плата за негативное воздействие на окружающую среду | 15 |
| Прочие материалы | 16 |
| Расходы на лицензирование, сертификацию, паспортизацию (не принимается к НУ) | 21 |
| Резерв на отпуск | 341 |
| Страхование от несчастных случаев | 10 |
| Страховые взносы | 667 |
| Страховые взносы по гражданско-правового характера | 48 |
| Техническое обслуживание | 84 |
| ТО противопожарной автоматики и дымоудаления | 28 |
| Транспортный налог | 26 |
| Услуги охраны и службы безопасности | 960 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Услуги оценщиков | 270 |
| Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч.обновлению) | 44 |
| Итого | 16 657 |

10.18.3.Прочие доходы и расходы

(тыс. руб.)

| Статья | 2021 год |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Прочие доходы | 3 400 807 |
| Проценты к получению | 266 109 |
| Перевыставленные коммунальные услуги | 7 797 |
| Резерв по сомнительным долгам | 1 |
| Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа | 3 128 200 |
| НДС с реализации | -1 300 |
| Прочие расходы | 3 415 439 |
| Проценты к уплате | 226 632 |
| Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов и займов | 11 065 |
| Инвентаризация резерва на оплату отпусков | 133 |
| Прочие внереализационные доходы (расходы) | 43 462 |
| Расходы на услуги банков | 123 |
| Резерв по сомнительным долгам | 7 008 |
| Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа | 3 128 200 |
| Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ) | 29 |
| Штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских) (не принимается к НУ) | 87 |
| НДС с реализации | -1 300 |

10.19 Отчет о выручке по сегментам (географическим рынкам сбыта) –
Продукция распространяется исключительно в Российской Федерации.

10.20 Отчет о движении денежных средств составлен в соответствии с ПБУ 23/2011 – приказ Минфина РФ от 02.02.2011 №11н .

Пояснения к строке 4122 Отчета о движении денежных средств.

В соответствии с Приложением к Письму Минфина РФ от 29.01.2014 г. № 07-04-18/01 в 2021 г. По строке 4122 отражены платежи, связанные с оплатой труда работников и суммы НДС/Л, которые организация в качестве налогового агента удержала из доходов работников и перечислила в бюджет.

10.21. Формирование резерва по сомнительным долгам

Движение резервов по сомнительным долгам в 2021 г представлено в таблице (тыс. руб.)

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Остаток на 31.12.2020 | Обороты за 2021 | | Остаток на 31.12.2021 |
| | погашение (списание) резерва | Начисление резерва | |
| 5 713 | 399 | 7 008 | 12 322 |

10.22. Обеспечения полученные и выданные:

Расшифровка полученных обеспечений

| Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение | Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства) | Стоимость обеспечения по договору | Дата начала действия договора обеспечения |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 13 749 500,00 | 01.03.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 13 749 500,00 | 01.03.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 13 749 500,00 | 01.03.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 13 749 500,00 | 01.03.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 13 749 500,00 | 01.03.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 13 749 500,00 | 01.03.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | залог имущества | 55 110,45 | 08.02.2021 |
| | | 82 552 110,45 | |

Расшифровка выданных обеспечений

| Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение | Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства) | Стоимость обеспечения по договору | Дата начала действия договора обеспечения |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 12 692 855,36 | 28.08.2020 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 11 859 313,39 | 26.11.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 6 132 704,95 | 14.08.2020 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 3 095 014,65 | 26.04.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 21 719 648,00 | 15.12.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 12 718 481,93 | 12.08.2020 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 9 584 836,43 | 12.11.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 9 857 027,34 | 23.09.2020 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 15 902 000,00 | 09.06.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 7 730 158,51 | 02.12.2020 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 6 011 117,40 | 21.10.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 12 649 716,00 | 29.07.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 1 050 000,00 | 30.06.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 4 145 700,00 | 06.04.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | поручительство | 2 233 174,00 | 12.11.2021 |
| ПАО "Сбербанк России" | залог имущества | 2 865 158,85 | 08.02.2021 |
| | | 140 246 906,80 | |

10.23 Учетная политика в 2021 году:

Учетная политика для целей бухгалтерского учета – совокупность способов ведения организацией бухгалтерского учета.

Учетная политика для целей налогового учета – это выбранная организацией (налогоплательщиком) совокупность допускаемых Налоговым Кодексом Российской Федерации способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения, а также учета иных необходимых для целей налогообложения показателей финансово-хозяйственной деятельности организации (налогоплательщика). Общество формирует учетную политику, исходя из своей структуры, отраслевой принадлежности и других особенностей деятельности.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции АО СЗ «Стройдеталь».

Способ определения выручки: Общество признает в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость объекта строительства для продажи, в стоимость инвестиционного актива.

В стоимость объекта строительства для продажи, инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением объекта строительства для продажи, инвестиционного актива.

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности отражается не только сумма налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджет, или суммы излишне уплаченного и (или) взысканного налога, но и суммы, способные оказать влияние на величину налога на прибыль последующих отчетных периодов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в ИДП ведется на счете 76 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет поступивших

денежных средств ведется на счете 76 в разрезе субсчетов по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП. Аналитический учет дебиторской и кредиторской задолженности участников долевого строительства ведется в специальном регистре с указанием контрагента, договора, суммы обязательств застройщика по договору, суммы поступивших денежных средств, дебиторской и кредиторской задолженности по договору по состоянию на отчетную дату. Суммы дебиторской задолженности участников долевого строительства отражаются по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса, суммы кредиторской задолженности со сроком исполнения договоров участия в долевом строительстве более 12 месяцев по строке 1450 «Прочие обязательства», со сроком исполнения менее 12 месяцев по строке 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», с последующим списанием через счет 37 «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» на счет 76 аналитика «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам».

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01 аналитика «Выручка - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» или кредиту счета 90.01 аналитика «Вознаграждение застройщика по договору долевого участия».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02 аналитика «Себестоимость - сумма экономии при реализации инвестиционного проекта» по инвестиционным договорам или дебету счета 90.02 аналитика «Расходы застройщика по договору долевого участия» по договорам долевого участия.

10.24 Непрерывность деятельности

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. А в случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;

- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- Общество предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считает, что катастрофического спада не будет;

- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

10.25. События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

АО СЗ «Стройдеталь» в лице:



Лукиянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)

28.03.2022 г

Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью

30 тридцать) лист(ов)

Генеральный директор

ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.

