

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО
АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО
«СЗ «НТВО» по итогам деятельности за 2021 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НТВО»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «НТВО» (Организация) (ОГРН 1167847359580) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2021 год и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ «НТВО» по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также его финансовые результаты 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «СЗ «НТВО»

за период с 1 января по 31 декабря 2021 года

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 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 Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Организации 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 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СЗ «НТВО»**

за период с 1 января по 31 декабря 2021 года

д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора, ОГРН 21706008052
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности от 30 декабря 2021 года № 3
Силаков Артем Анатольевич



Аудиторская организация:

ООО «Скоуп»

ОГРН 1187746409751

Место нахождения: 119180, город Москва, ул. Большая Полянка, дом 7/10, стр. 1, этаж 3,
помещение I, комната 10

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОГРН 12006079975

«25» февраля 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"	по ОКПО	23113729	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7841026056	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	191025, Санкт-Петербург г, Невский пр-кт, д. № 55, лит. А, этаж 7 оф. 25			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

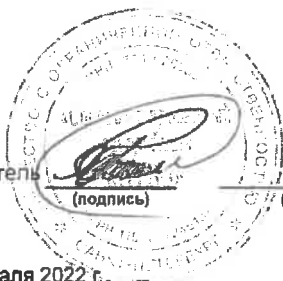
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "СКОУП"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7706453090
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1187746409751

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	-	-	-
2	Основные средства	1150	292	555	838
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	59	516 594	2 530
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	351	517 149	3 368
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	8 899 898	4 692 144	4 688 368
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 149	18 358	5 511
5	Дебиторская задолженность	1230	1 677 087	824 877	1 057 528
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	87 698	150 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	618 660	1 481 329	1 137 004
	Прочие оборотные активы	1260	46	2 261	965
	Итого по разделу II	1200	11 199 840	7 106 668	7 039 376
	БАЛАНС	1600	11 200 191	7 623 816	7 042 744

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 010	150 010	150 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2 658 504	1 378 500	902 473
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(118 787)	183 660	3 507
	Итого по разделу III	1300	2 689 727	1 712 170	1 055 990
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	4 448 667	1 641 144	872 820
	в том числе:				
	% по долгосрочным займам и кредитам со сроком погашения более года	14108	89 547	695	587
	Отложенные налоговые обязательства	1420	363	707 434	83
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	39 234	1 677	-
	в том числе:				
	Долгосрочная кредиторская задолженность (гарантийное удержание)	14501	39 234	1 677	-
	Итого по разделу IV	1400	4 488 264	2 350 254	872 903
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	168 101	33	-
5	Кредиторская задолженность	1520	3 843 892	3 474 431	5 113 055
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	7 508	86 929	730
5	Прочие обязательства	1550	2 699	-	66
	Итого по разделу V	1500	4 022 200	3 561 392	5 113 851
	БАЛАНС	1700	11 200 191	7 623 816	7 042 744

Руководитель



Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

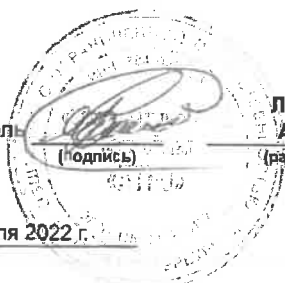
**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"	по ОКПО	23113729		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7841026056		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	63 971	766 474
	Себестоимость продаж	2120	(70 661)	(589 091)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(6 690)	177 383
	Коммерческие расходы	2210	(15 365)	-
	Управленческие расходы	2220	(97 215)	(48 664)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(119 270)	128 719
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	11 852	22 556
	Проценты к уплате	2330	(7 782)	-
	Прочие доходы	2340	4 533	378 345
	Прочие расходы	2350	(257 148)	(156 180)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(367 815)	373 440
	Налог на прибыль	2410	182 658	(193 286)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(7 876)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	190 535	(193 286)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(185 157)	180 154

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	1 280 004	476 027
	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	1 094 847	656 181
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Лопатин Андрей
Александрович**
(расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2021
23113729	
7841026056	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	150 010	-	902 473	-	3 507	1 055 990
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3210	-	-	476 027	-	180 153	656 180
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	180 153	180 153
переоценка имущества	3212	X	X	476 027	X	-	476 027
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

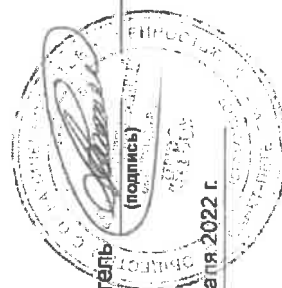
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	150 010	-	1 378 500	-	183 660	1 712 170
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	1 280 004	-	-	1 280 004
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	1 280 004	X	-	1 280 004
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	-	-	-	-	(302 447)	(302 447)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(185 159)	(185 159)
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	(117 288)	(117 288)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	150 010	-	2 658 504	-	(118 787)	2 689 727

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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	2 689 727	1 712 170	1 055 990



**Лопатин Андрей
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель

24 февраля 2022 г.

12

**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	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НТВО"	ИНН	23113729		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7841026056		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	488 998	1 592 040
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	47 667	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по ДУДС	4114	303 841	1 591 969
прочие поступления	4119	137 490	71
Платежи - всего	4120	(4 241 858)	(2 090 511)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 404 317)	(1 837 788)
в связи с оплатой труда работников	4122	(101 844)	(40 231)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 724)	(3 920)
налога на прибыль организаций	4124	(72 851)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(660 122)	(208 572)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 752 860)	(498 471)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	11 153	74 795
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	-	62 302
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	11 153	12 493
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	11 153	74 795

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 479 138	768 216
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 479 138	768 216
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	(600 106)	(216)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(600 106)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	(216)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 879 032	768 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(862 675)	344 324
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 481 329	1 137 004
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	618 660	1 481 329
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	6	1

Руководитель



Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

24 февраля 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		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

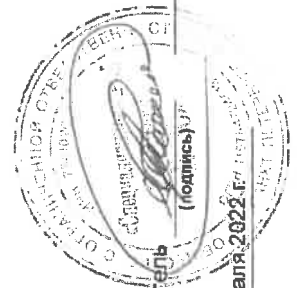
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:							
3D визуализации объекта (9 кв)	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	



Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

24 февраля 2022 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	1 425	(871)	-	-	(262)	-	-	-	1 425	(1 133)
	5210	за 2020г.	1 425	(587)	-	-	(283)	-	-	-	1 425	(871)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2021г.	1 321	(805)	-	-	242	-	-	-	1 321	(1 047)
	5211	за 2020г.	1 321	(543)	-	-	(263)	-	-	-	1 321	(805)
Другие виды основных средств	5202	за 2021г.	105	(65)	-	-	(21)	-	-	-	105	86
	5212	за 2020г.	105	(45)	-	-	(21)	-	-	-	105	(65)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

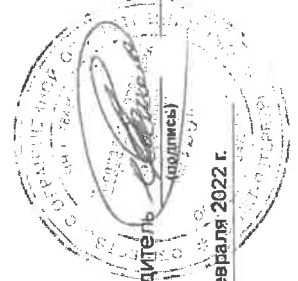
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2021г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5250	-	-
в том числе:	5251	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	321 583	427 368	427 368
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

24 февраля 2022 г.

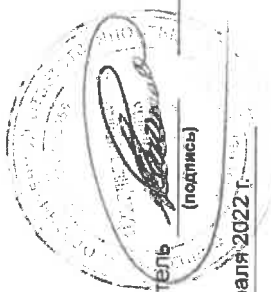
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



 Руководитель **Лопатин Андрей Александрович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	4 842 144	-	4 842 144	4 229 880	(172 126)	-	X	8 899 898	-	8 899 898	
	5420	за 2020г.	4 838 369	-	4 838 369	3 222 885	(3 219 109)	-	X	4 842 144	-	4 842 144	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	4 511	(4 511)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2020г.	23	-	23	1 250	(1 273)	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	78 286	(43 801)	-	-	34 485	-	34 485	
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	76 026	-	76 026	-	(76 026)	-	-	-	-	-	
	5423	за 2020г.	-	-	-	76 026	-	-	-	76 026	-	76 026	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	360 626	-	360 626	251 563	(30 196)	-	-	581 993	-	581 993	
	5425	за 2020г.	482 175	-	482 175	467 899	(589 448)	-	-	360 626	-	360 626	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	15 365	(15 365)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Нематериальные активы в запасах	5507	за 2021г.	3 172	-	3 172	892	(2 227)	-	-	1 837	-	1 837	
	5527	за 2020г.	7 052	-	7 052	1 836	(5 717)	-	-	3 172	-	3 172	
РБП в запасах	5508	за 2021г.	-	-	-	775	-	-	-	775	-	775	
	5528	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ОС в запасах	5509	за 2021г.	2 156 611	-	2 156 611	1 236 860	-	-	-	3 393 271	-	3 393 271	
	5529	за 2020г.	1 618 686	-	1 618 686	538 025	-	-	-	2 156 611	-	2 156 611	
Капитальные затраты (строительство МКД)		за 2021г.	2 245 709	-	2 245 709	2 641 827	-	-	-	4 887 537	-	4 887 537	
		за 2020г.	2 730 533	-	2 730 533	2 137 848	(2 622 671)	-	-	2 245 709	-	2 245 709	

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	-	-	-



Лопатин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

24 февраля 2022 г.

24

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года			поступление				выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная величина резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго-в краткосрочную задолженность								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	824 877	1 819 069	1 027	(969 895)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5530	за 2020г.	1 057 528	3 243 748	71	(3 476 480)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	5 834	1 876	-	(3 069)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	13 208	17 448	-	(24 823)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	667 256	1 171 119	-	(274 112)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2020г.	648 792	923 543	-	(1 105 076)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2021г.	25 880	35 373	1 027	(1 126)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2020г.	16 034	10 087	71	(324)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с должниками по ДУДС	5514	за 2021г.	125 907	610 702	-	(691 568)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	179 494	2 282 670	-	(2 346 257)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	824 877	1 819 069	1 027	(969 895)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2020г.	1 057 528	3 243 748	71	(3 476 480)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	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.	1 642 821	3 356 335	88 852	(600 106)	-	-	4 487 902	
в том числе:	5571	за 2020г.	872 820	768 893	106	-	-	-	1 642 821	
кредиты	5552	за 2021г.	1 640 449	3 195 844	-	(600 106)	-	-	4 236 188	
займы	5572	за 2020г.	872 233	768 216	-	-	-	-	1 640 449	
	5553	за 2021г.	-	122 934	-	-	-	-	122 934	
прочая	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5554	за 2021г.	1 677	37 557	-	-	-	-	39 234	
	5574	за 2020г.	-	1 677	-	-	-	-	1 677	
Проценты по долгосрочным займам	5555	за 2021г.	-	-	5 059	-	-	X	5 059	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	-	
Проценты по кредиту (отложенные)	5556	за 2021г.	695	-	83 793	-	-	X	84 488	
	5576	за 2020г.	587	-	108	-	-	X	695	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	3 474 464	828 029	7 360	(295 233)	(199)	1 327	4 014 692	
в том числе:	5580	за 2020г.	5 113 055	1 890 254	4 073	(3 522 928)	-	-	3 474 464	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2021г.	459 726	366 652	83	(288 321)	(199)	-	536 942	
	5581	за 2020г.	175 692	369 003	83	(95 052)	-	-	459 726	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	54 488	-	-	-	-	54 488	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	213	472	1	(1 014)	-	1 085	1 681	
	5583	за 2020г.	194	201	1	(194)	-	-	213	
кредиты	5564	за 2021г.	33	-	-	(33)	-	-	-	
	5584	за 2020г.	-	-	3 989	(3 956)	-	-	33	
займы	5565	за 2021г.	-	161 000	7 101	-	-	-	168 101	
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	6 514	15 196	175	(4 865)	-	-	17 282	
	5586	за 2020г.	4 934	5 898	-	(4 320)	-	262	6 514	
Обязательства застройщика по ДУДС	5567	за 2021г.	3 007 978	228 221	-	-	-	X	3 236 199	
	5587	за 2020г.	4 932 234	1 505 150	-	(3 429 407)	-	X	3 007 978	
Итого	5550	за 2021г.	5 117 285	4 182 364	96 212	(895 339)	(199)	1 327	8 502 594	
	5570	за 2020г.	5 985 875	2 650 147	4 181	(3 522 928)	-	X	5 117 285	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель _____
 (подпись)
Лопатин Андрей Александрович
 (расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

AS

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	3 987	1 096
Расходы на оплату труда	5620	110 814	35 824
Отчисления на социальные нужды	5630	18 377	6 821
Амортизация	5640	2 925	7 127
Прочие затраты	5650	274 642	449 100
Итого по элементам	5660	410 745	499 968
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(242 869)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	137 787
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	167 876	637 755

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

Руководитель _____
 Лопатин Андрей
 Александрович
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

28

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	86 929	6 478	(85 899)	-	7 508
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	3 733	6 478	(2 703)	-	7 508
Резерв на предстоящие расходы. Застраховщика	5702	83 196	-	(83 196)	-	-

Руководитель
Лопатин Андрей
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	2 496 928	1 170 329	-
в том числе:				
ООО "ГЛОРАКС" поручительство по кредиту перед ПАО "СБЕРБАНК"	5801	2 445 485	1 168 652	-
ДОМСТРОЙ-РАЗВИТИЕ ООО	5802	39 234	1 677	-
Прочие по гарантийным удержаниям	5803	12 209	-	-
Выданные - всего	5810	6 193 087	4 604 876	4 073 595
в том числе:				
Стоимость земельного участка в залоге у держателей	5811	584 236	477 435	414 565
Стоимость имущественных прав в залоге у ПАО СБЕРБАНК	5812	5 608 851	4 127 442	3 659 031

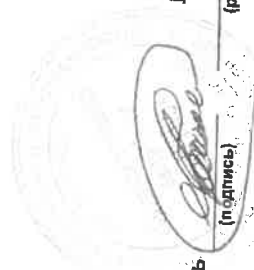
Руководитель

 Лопатин Андрей
 Александрович
 (расшифровка подписи)

24 февраля 2022 г.

9. Государственная помощь

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


 Руководитель _____
 (п. подпись)
 Лопатин Андрей
 Александрович
 (расшифровка подписи)
 24 февраля 2022 г.

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

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НТВО»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «СЗ «НТВО»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «НТВО» было зарегистрировано 16.07.2015г. за ОГРН 1157847245137

Юридический адрес: 191025, Санкт-Петербург г, Невский проспект, дом 55, литера А, этаж 7, офис 25

Телефон: +7 (812) 603-43-00

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7841026056

Код причины постановки на учет (КПП): 784001001

1. Уставный капитал Общества на 01 января составляет 150 010 тыс. руб. оплачен полностью.

05.08.2021г. внесена запись об изменении сведений в ЕГРЮЛ в связи со сменой участника юр.

Лица на основании купли-продажи доли Арсентьевой Ю.А.

2. Сведения об Учредителях

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ГЛОРАКС»	РОССИЯ, 119602, Москва г, ул Никулинская, д. 19, кв. Этаж/Комн 1/14	Учредитель	10.07.2015	Протокол № от 10.07.2015г.	85%
2	Арсентьева Юлия Анатольевна	РОССИЯ, 196066, Санкт- Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ Звездное, ул Авиационная, д. 11, кв. 66	Учредитель	05.08.2021	Договор купли- продажи доли от 29.07.2021г.	15%

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

Аудитор (аудиторы), осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СКОУП»

Сокращенное фирменное наименование: ООО "СКОУП"

Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Б. Полянка, д. 7/10, строение 1, пом. I, ком.10

ИНН: 7706453090 ОГРН: 1187746409751

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская Ассоциация Содружество» ОРНЗ 12006079975.

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2021 году: Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н; Положению по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».
2. Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.
3. 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, обязательства и хозяйственные операции ООО «СЗ «НТВО» (далее – Общество).
4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.
5. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С Управление производственным предприятием. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.
6. Общество применяет общий режим налогообложения.
7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.
8. Для ООО «СЗ «НТВО» отчетным годом является период с 01 января 2021 по 31 декабря 2021 года.

В 2021 году изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Организации следующие:

1. Перенос убытков на будущее производится в порядке возрастающей хронологии их возникновения на основании п. 3 ст. 283 Налогового кодекса Российской Федерации. При этом в соответствии с п. п. 2, 2.1 ст. 283 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база по налогу на прибыль, формируемая в периодах с 01.01.2017 по 31.12.2020, уменьшается на убыток

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

прошлых лет не более чем на 50%;

2. С 01.01.2021 г. Общество ведет учет сырья и материалов (далее - материалы) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. Общество отражает переход на ФСБУ 5/2019 ретроспективно, соблюдая п. 15 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", учет запасов производится по фактической себестоимости.

3. В "Отчете о движении денежных средств" НДФЛ при выплате процентов отражается по строке 4123 "Проценты по долговым обязательствам" на основании подп. "е" п. 9 ПБУ 23/2011

Иные изменения, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Организации не осуществлялись.

4. Общество применяет электронный документооборот.

Основные элементы учетной политики Общества на 2021 год для целей бухгалтерского учета:

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

В 2021 году Нематериальные активы отражаются по строке 1210 «Запасы», ретроспективно.

В 2020 г. Нематериальные активы по стр.1210 составляют – 3 172 тыс. руб.

В 2021 г. Нематериальные активы по стр.1210 составляют – 1 837 тыс. руб.

Движение нематериальных активов раскрыто в разделе 1 Табличной части пояснений.

Вид имущества, Амортизационная группа, Объект	Инв. номер	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость объекта	Остаточная стоимость объекта	Сумма амортизации (7) / (8), если (6) > 0
1	2	3	5	6	10
Нематериальные активы					
3D визуализации объекта (9 кв)			200	181	19
3D-модели и 3D-визуализации (рендеры 9 кв)			692	667	25
Архитектурная 3-Д модель домов Golden City (9 кв)			1003	501	502
Вебсайт			833	382	451
Программное обеспечение			1000	27	973
Программное обеспечение			2900	78	2822

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

Основные средства

При определении порядка учета основных средств Организация руководствовалась Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. № 26н.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом;

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался;

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

В 2020 г. Основные средства по стр.1150 составляют – 555 тыс. руб.

В 2021 г. Основные средства по стр.1150 составляют – 292 тыс. руб.

Группа учета ОС Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	На конец периода		
			Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Офисное оборудование			53 142,48	53 142,48	0
Принтер Kyocera FS-6525MFP	00-000256	12.05.2017	53 142,48	53 142,48	
Производственный и хозяйственный инвентарь			1 249 708,10	976 223,74	273 484,36
Стол	00-000397	21.11.2017	415 000,00	333 360,72	81 639,28
Шкаф	00-000398	21.11.2017	289 000,00	232 147,30	56 852,70
Перегородка-стеллаж	00-000399	21.11.2017	316 000,00	253 836,17	62 163,83
Стол Д-1000	00-000400	21.11.2017	53 000,00	42 573,65	10 426,35
Стол Д-1000	00-000401	21.11.2017	53 000,00	42 573,65	10 426,35
Стол Д-1250	00-000402	21.11.2017	62 000,00	49 803,11	12 196,89
Световой короб	00-000414	07.12.2017	71 000,00	71 000,00	
Стол письменный	БП-000510	02.05.2018	61 708,10	21 929,14	39 778,96
Другие виды основных средств			104 556,90	85 702,00	18 854,90
Диван 207x84 h85 мм, обивка "рогожка"	БП-000427	20.10.2017	52 278,45	42 851,00	9 427,45
Диван 207x84 h85 мм, обивка "рогожка"	БП-000428	20.10.2017	52 278,45	42 851,00	9 427,45
Итого			1 407 407,48	1 115 068,22	292 339,26

С 01.01.2022 Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

Относящиеся к жилому строительству основные средства отражаются по строке 1210 «Запасы» согласно ФСБУ 5/2019.

Группа учета ОС Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	На конец периода		
			Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Машины и оборудование (кроме офисного)					
Пост охраны ПО "Стандарт" 1 НТВО	БП-000541	10.07.2018	685 833,33	158 273,80	527 559,53
Пост охраны ПО "Стандарт" 2 НТВО	БП-000542	10.07.2018	56 250,00	19 060,08	37 189,92
Комплексная Трансформаторная подстанция КРТП-400/6/0.4	БП-000869	10.12.2020	255 000,00	82 702,68	172 297,32
Блок-контейнер БК1	БП-001021	27.08.2021	159 166,67	18 725,48	140 441,19
Блок-контейнер БК1	БП-001024	27.08.2021	159 166,66	18 725,48	140 441,18
Производственный и хозяйственный инвентарь					
Макет ЖК ГОЛДЕН СИТИ	00-000378	27.09.2017	3 819 200,00	3 841 853,85	
Макет ЖК ГОЛДЕН СИТИ (в офисе)	БП-000459	02.04.2018	2 000 000,00	2 022 653,85	
			1 819 200,00	1 819 200,00	
Земельные участки					
Зем.участок 78:43:0000000:5 (31462 кв.м ГС9)	00-000198	17.09.2021	3 392 740 000,00		3 392 740 000,00
Зем.участок 78:43:0000000:3 (14869 кв.м ГС8)	БП-000818	20.01.2020	993 760 000,00		993 760 000,00
Зем.участок 78:43:0000000:21 (11475 кв.м ГС7)	БП-000001	12.11.2018	1 477 390 000,00		1 477 390 000,00
Зем.участок 78:43:0000000:42 (14546 кв.м ГС6)	БП-000002	01.07.2017	771 590 000,00		771 590 000,00
			150 000 000,00		150 000 000,00

Арендованные основные средства

Оценка арендованных основных средств осуществляется на основании кадастровой стоимости.

Общество на 31.12.2021 г. арендует:

Нежилые (офисные помещения) по адресу:

191025, Санкт-Петербург г, Невский проспект, дом 55, литера А, этаж 7, офис 25

помещение	площадь помещения	площадь здания	Годовая стоимость арендной платы, тыс. руб.
191025, Санкт-Петербург г, Невский проспект, дом 55, литера А, этаж 7, офис 25	38,81 кв.м.	12958,3 кв.м.	120

Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н., утвержденным приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н;

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

Малоценные ценности со сроком полезного использования более 12 месяцев, по стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и тому подобные издания приходуется в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы»;

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости;
Авансы о приобретению запасов на 31.12.2021 г. составляют 1 530 797 тыс. руб.

В составе затрат по строке 1210 отражены следующие показатели:

- Строительство инвестиционных объектов
- Затраты заказчика-застройщика
- НДС по строительству инвестиционных объектов
- НДС по затратам застройщика
- Основные средства, используемые для строительства инвестиционных объектов
- Расходы будущих периодов в части, относящейся к строительству инвестиционных объектов
- Нематериальные активы, относящиеся к строительству инвестиционных объектов
- Готовая продукция
- Стоимость материалов

по состоянию на 31.12.2020 г. в сумме 4 692 144 тыс. руб.

по состоянию на 31.12.2021 г. в сумме 8 899 898 тыс. руб.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
 - Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.
- Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.
Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Финансовые вложения по состоянию на 31.12.2020 г. и 31.12.2021г. отсутствуют.

Задолженность покупателей и заказчиков

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные ООО «СЗ «НТВО» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные;

РБП по операциям для управленческих нужд отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы»,

Относящиеся к жилому строительству РБП отражаются по строке 1210 «Запасы».

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2021 г., в руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2020 г., в руб.
Руб.	044525225 ПАО СБЕРБАНК р/с 40702810238000191694	309 430 793,54	790 788 110,38
Руб.	044030790 ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" р/с 40702810290550001615	249 458,07	81 042 605,63
Руб.	044525225 ПАО СБЕРБАНК р/с 40702810538000020724	1 433 023,68	6 335,48
Руб.	044525225 ПАО СБЕРБАНК р/с 40702810638000030478	1 427 112,59	15 291,05
Руб.	044525225 ПАО СБЕРБАНК р/с 40702810738000132357	1 412 661,80	7 196,19
Руб.	044030790 ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" р/с 40702810790550700186	64 024,08	85 098,00
Руб.	044030790 ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" р/с 40702810990550001067	2 290,00	770,00
Руб.	044030790 ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" р/с 40702810990550001313	3 740,00	757 387,69
Руб.	Аккредитив 40901810600020502074, ПАО СБЕРБАНК	296 016 000,00	600 000 000,00
Руб.	Аккредитив 40901810600020599621, ПАО СБЕРБАНК	8 620 613,94	8 620 613,94
ИТОГО		618 659 717,70	1 481 328 797,93

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) отсутствуют.

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

- Общество имеет открытые и не использованные кредитные линии:

ПАО СБЕРБАНК, Кредитный договор № 7025 от 01.10.2019, сумма 1 501 033 тыс. руб.
ПАО СБЕРБАНК Кредитный договор №9048/1 от 22.01.2021, сумма 439 418 тыс. руб.

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

1 Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2 Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2021 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников 7 508,092 тыс. руб.
По состоянию на 31.12.2021 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам на сумму 0 тыс. руб.;

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генеральным директором Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходах.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения».

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

В 2021 г. резерв под обесценение финансовых активов не создавался.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для ООО «СЗ «НТВО» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Расчеты по налогу на прибыль

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.
В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО «СЗ «НТВО» использует метод начисления.

- ООО «СЗ «НТВО» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Признание расходов

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

– В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Общехозяйственные расходы списываются на счет 90.08;

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются приказом Генерального директора ООО «СЗ «НТВО».

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Организации в 2021 году являлась деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)

Среднесписочная численность работников ООО «СЗ «НТВО» на 31.12.2021 г. составила 19 человек.

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Лопатин Андрей Александрович, назначен Протоколом №1 от 10.07.2015г., протоколом б/н от 29.05.2017г. полномочия генерального директора с 01.06.2017 продлены на неопределенный срок.

В целях оптимизации процессов принятия управленческих решений, бизнес-процессов, сокращения издержек на содержание аппарата (штата) Заказчика у общества заключен договор на управление с ООО «Глоракс-Недвижимость М» №УК-1/НТВО от 01.07.2021г.

IV. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

Выручка составила 63 971 тыс. руб.,

Себестоимость составила 70 661 тыс. руб.,

Коммерческие расходы 15 365 тыс. руб.,

Управленческие расходы 97 215 тыс. руб.

По обычным видам деятельности прибыль/убыток от прочих операций за весь рассматриваемый период составил: убыток 119 270 тыс. руб.

Общество не выдавало заемные средства в 2021 году.

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

Общество привлекло заемные средства и по состоянию на 31.12.2021 г. долг по ним числится в следующих размерах:
Строка 1410, "ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ (долгосрочные)" на 31.12.2021г.

№ п/п	Кредитор/ Займодавец,	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Сумма процентов, руб.	Размер текущей задолженности руб.
1	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор № 7025 от 01.10.2019	01.10.2019	30.09.2023	53 639 133,14	2 675 710 163,04
2	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №9048/1 от 22.01.2021	22.01.2021	21.01.2026	30 848 431,74	1 560 475 841,88
3	ООО «ГЛОРАКС»	Договор № ГЛ-12/04/2021 от 15.04.2021 8К	15.04.2021	31.12.2025	213 838,68	11 130 000,00
4	ООО «ГЛОРАКС»	Договор №ГЛ-01/04/2021 от 15.04.2021 9К	15.04.2021	31.12.2025	1 288 550,58	32 399 000,00
5	ООО «ГЛОРАКС»	Договор №ГЛ-06/04/2021 от 15.04.2021 6К	15.04.2021	31.12.2025	681 306,74	17 340 000,00
6	ООО «ГЛОРАКС»	Договор №ГЛ-27/08/2021-IV от 27.08.2021	27.08.2021	31.12.2025	890 904,42	26 450 000,00
7	ООО «ГЛОРАКС»	Договор №ГЛ-27/08/2021-V от 27.08.2021	27.08.2021	31.12.2025	367 767,74	11 330 000,00
8	ООО «ГЛОРАКС»	Договор займа ГЛ-11/03/2021 от 11.03.2021 9К	11.03.2021	31.12.2025	1 616 866,05	24 265 306,11
ИТОГО:						4 448 667 110,07

Строка 1510, "ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ (краткорочные)" на 31.12.2021г.

№ п/п	Кредитор/ Займодавец,	Основание	Дата предоставления	Срок погашения	Сумма процентов, руб.	Размер текущей задолженности руб.
1	ООО «ГЛОРАКС»	Договор №ГЛ-26/05/2021 от 22.06.2021	22.06.2021	26.05.2022	7 100 872,18	161 000 000
ИТОГО:						168 100 872,18

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

V. Пояснения к Отчету о прибылях и убытках за 2021 год

Показатель	Значение показателя, тыс. руб. 2021 г.	Значение показателя, тыс. руб. 2020 г.
1. Выручка	63 971	766 474
2. Расходы по обычным видам деятельности	(183 241)	(637 755)
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	(119 270)	177 383
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате (включая дивиденды)	(369 903)	222 165
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	(489 173)	399 548
6. Проценты к уплате	(7782)	0
7. Проценты к получению	11 852	22 556
8. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	182 658	(193 286)
9. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7+8)	(302 445)	180 154
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	(302 447)	180 153

Взаимосвязка текущего налога на прибыль Организации:

№	Наименование показателя	Сумма (тыс. руб.)
1	Условный доход по налогу на прибыль	527 128
2	Увеличение отложенных налоговых активов	202
3	Увеличение отложенных налоговых обязательств	-10 592
4	Постоянные налоговые обязательства	-707 273
5	Постоянные налоговые активы	190 535
	Корректировка пред. периода	-111 785
6	Текущий налог на прибыль	-7876

Структура активов Организации на 31 декабря 2021 года:

Величины активов организации связан, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса:

- Дебиторская задолженность - увеличение на 852 210 тыс. руб
- Финансовые вложения – снижение на 87 698 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом.
- Запасы – рост на 4 207 754 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом.

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – рост на 2 807 523 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом.
- Переоценка внеоборотных активов – рост на 1 280 004 тыс. руб. по сравнению с прошлым годом

Собственный капитал организации на 31.12.2021г. равнялся 2 689 727 тыс. руб.,

В 2021 году дивиденды не получали.

Выплачены дивиденды акционерам общества в сумме 117 288 тыс. руб.

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

IV. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

По одному из объектов получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-02-09-2021 от 30.09.2021г., в марте 2022 года планируется подведение финансового результата, что приведет к значительному изменению валюты баланса.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2021 г. управленческому персоналу, в том числе:	10 409
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	8 976
Сумма, начисленных страховых взносов	1 433
Начислено за 2020 г. управленческому персоналу, в том числе:	14 590
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	12 430
Сумма, начисленных страховых взносов	2 160

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

В 2021 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

№	Наименование контрагента/физического лица	Основания для аффилированности	Дата наступления оснований (оснований)	Доля в уставном капитале общества	Вид операции (операций - при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.
1	ООО «ГЛОРАКС»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	10.07.2015	85%			
	2020г.				Договор займа	127 500	86 318
	2021 г.				Договор займа	384 109	296 094
					Договор аренды сайта	300	300
					Право использования товарного знака	12 000	1 000
2	ООО «ПСМ-классик»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	02.12.2015	0%			
3	Лопатин Андрей Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	02.12.2015	0%			
4	ООО «БАЛТПРОДКОМ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	02.12.2015	0%			

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

	2020г.				Договор аренды	88	58
	2021 г				Договор аренды	80	10
5	ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.06.2017	0%			
	2020г.				Лицензионный договор	43 550	3 350
	2021				Лицензионный договор	40 200	33 500
6	ООО «СЗ «КОМЕТА»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	25.02.2010	0%			
7	ООО «Глоракс-Недвижимость»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	25.05.2016	0%			
8	Андреанов Александр Николаевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	09.09.2016	0%			
9	Биржин Андрей Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	09.09.2016	0%			
10	ООО «ЛИГА ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.	12.09.2016	0%			
11	Рипа Сергей Иванович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	12.09.2016	0%			
12	ООО «Глоракс Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	18.02.2019	0%			
13	ООО «ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	12.09.2016	0%			
	2020 г.				Агентский договор	659	0
	2020г.				Услуги колл-центра	6 000	600
	2021 г.				Агентский договор	19 758	2 902

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

1/5

	2021 г.					Договор управления	66 300	13 313
	2021г.					Услуги колл-центра	3 600	300
14	Журба Александр Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	15.11.2016	0%				
15	ООО «Специализированный застройщик Орион»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%				
16	ООО «Музей техники»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	23.03.2017	0%				
17	ООО «Специализированный застройщик Кассиопея»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.03.2021	0%				
18	Валетчик Яна Дмитриевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.05.2017	0%				
19	Валетчик Илья Сергеевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	20.07.2017	0%				
20	Боровик Станислав Константинович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	11.11.2020 г.	0%				
21	ООО «Специализированный застройщик «Дом Октябрьское Поле»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.02.2018	0%				
22	ООО «Специализированный застройщик Лира»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	07.04.2021	0%				
23	ООО «Бизант»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.03.2018	0%				
24	ООО «Специализированный застройщик Антарес»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.12.2020	0%				
25	ООО «Специализированный застройщик «ЭС ПИ РАЙТЕРС»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	24.09.2008	0%				

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

26	ООО «Специализированный застройщик «АЛЬТАИР»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	16.07.2021	0%				
27	ООО «Специализированный застройщик «КАПЕЛЛА»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	04.08.2021	0%				
28	ООО «ЦВЕТЕНИЕ ПЕРСИКА»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	31.01.2022	0%				
29	АО "БРИДЖТАУН ЧАЙКА"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	13.03.2021	0%				
30	Филиппова Юлия Михайловна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
31	Панасюк Александр Васильевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
32	Мирошниченко Александр Владимирович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
33	Фищева Анастасия Леонидовна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
34	Нечаев Дмитрий Алексеевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
35	Шмидт Александр Николаевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
36	Секирина Светлана Викторовна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
37	Щичко Мария Евгеньевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
38	Гасс Мария Игоревна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
39	Бурмистрова Наталья Александровна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
40	Мальнова Татьяна Сергеевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

48

41	Васичкин Игорь Владимирович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.01.2021	0%				
42	Биржин Андрей Александрович	Бенефициарный владелец, который косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика		80,75% Косвенное участие через ООО "ГЛОРАК С"				
43	Андреанов Александр Николаевич	Бенефициарный владелец, который косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика		4,25% Косвенное участие через ООО "ГЛОРАК С"				
44	Арсентьева Юлия Анатольевна	Бенефициарный владелец, который косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика	05.08.2021	15,0%				

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.
По состоянию на 31.12.2020 г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц.

Данные по выданным обеспечениям на 31.12.2021 г. отражены в таблице.

Контрагенты	Сумма залога	Дата начала действия	Дата окончания действия
Договоры			
009.01, Обеспечения обязательств выданные			
<...>	584 236 103,00		
ЗУ находящийся в залоге у дольщиков по ГС9	296 016 000,00	23.11.2020	23.03.2024
ЗУ находящийся в залоге у дольщиков по ГС8	157 477 103,00	23.06.2019	24.11.2022
ЗУ находящийся в залоге у дольщиков по ГС7	130 743 000,00	28.03.2018	31.03.2022
СБЕРБАНК ПАО	5 608 850 823,00		
Договор залога имущественных прав № 7025-ИП	3 827 094 634,00	01.10.2019	30.09.2023
Договор ипотеки №9048-И-1	1 481 409 000,00	09.03.2021	21.01.2026
Договор последующей ипотеки №7025-И-2	300 347 189,00	09.03.2021	30.09.2023
Итого	6 193 086 926,00		

С начала 2021 г. по всему миру распространилась вспышка нового коронавируса (COVID-19), что повлияло на мировую, в том числе российскую экономику. Дополнительным фактором нестабильности стал разрыв соглашения ОПЕК+, что существенно повлияло на снижение стоимости нефти. Вследствие данных событий в 2021 г. в России наблюдается рост курса рубля к доллару США и евро, а также снижение биржевых индексов.

Компания считает распространение коронавируса и возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными событиями после отчетной даты, не требующими корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 декабря 2021 г.

Государственную помощь Организация не получала, но применяет пониженные страховые взносы. Применимые для субъектов малого предпринимательства, согласно ст. 5 Закона № 102-ФЗ.

Информация о рисках.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

1. Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

2. Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.

программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

3. Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

4. Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

6. Вступительные и сравнительные данные

В настоящей бухгалтерской отчетности сопоставимые показатели статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 г. корректируются:

Наименование статьи бухгалтерского баланса	Данные текущей отчетности по состоянию 31.12.2020	Данные предыдущей отчетности по состоянию 31.12.2020	Данные текущей отчетности по состоянию 31.12.2019	Данные предыдущей отчетности по состоянию 31.12.2019
Нематериальные активы, строка 1110	0	3 172	0	7 052
Основные средства в организации, строка 1150	555	2 007 165	838	1 469 424
Запасы, строка 1210	4 692 144	2 682 362	4 688 368	3 212 730

Генеральный директор



Лопатин Андрей Александрович

24.02.2022г.

Исп. Главный бухгалтер
Бабанова Я.А.