

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»**

за 2021 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» (ОГРН 1187746911791, 119049, город Москва улица Донская, дом 13, этаж 4, помещение XVI, комната 20), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, 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 (в табличной и текстовой формах), включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» 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 описана 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 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.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство — Управляющий ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» 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 — Управляющий ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные

сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской 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.

Перковская Дарья Валерьевна
ОРНЗ 21706027525
Генеральный директор
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Рывкина Анастасия Олеговна
ОРНЗ 21806029034
Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение



Рывкина

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОГРН 1027700253129,

129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1,
часть комнаты № 7,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

ОРНЗ 11606087136

«21» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»	по ОКПО	34102918
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7706460588
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20
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)	119049, город Москва улица Донская, дом 13, этаж 4, помещение XVI, комната 20		

Коды		
0710001		
31	12	2021
34102918		
7706460588		
41.20		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7735073914
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027700253129

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.1.	Основные средства	1150	116	146	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	116	146	-
5.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	184	252	321
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	184	252	321
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
5.14.	Отложенные налоговые активы	1180	60 786	14 045	1 788
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	61 086	14 443	2 109
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.3.	Запасы	1210	11 094 593	5 629 400	981 998
	в том числе:				
	незавершенное капитальное строительство	12101	10 582 196	5 465 847	979 410
	незавершенное производство	12102	512 397	163 553	2 588
5.4.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 276 727	534 605	24 318
	в том числе:				
	налог на добавленную стоимость по Инвестиционному объекту	12201	1 276 727	534 605	24 318
5.5.	Дебиторская задолженность	1230	1 587 120	751 926	17 642
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками по Инвестиционному объекту	12301	1 565 439	749 932	5 602
	задолженность покупателей	12302	403	-	2 776
	прочая дебиторская задолженность	12303	21 278	1 994	9 264
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5.15.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	268 867	3 097	31 064
	Прочие оборотные активы	1260	1	1	27
	Итого по разделу II	1200	14 227 309	6 919 029	1 055 048
	БАЛАНС	1600	14 288 395	6 933 472	1 057 157

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 238	3 555	3 259
	Итого по разделу III	1300	4 248	3 565	3 269
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.6.	Заемные средства	1410	11 950 038	5 354 602	-
	в том числе:				
	невозобновляемая кредитная линия Сбербанка	1411	10 416 497	4 411 644	-
	займ полученный	1412	1 533 541	942 958	-
5.14.	Отложенные налоговые обязательства	1420	62 006	14 946	2 615
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.9.	Прочие обязательства	1450	150 000	-	-
	в том числе:				
	договор соинвестирования школы	1451	150 000	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12 162 044	5 369 548	2 615
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.7.	Заемные средства	1510	503 214	-	242 096
	в том числе:				
	займ полученный	1511	503 214	-	242 096
5.8.	Кредиторская задолженность	1520	1 618 889	1 560 359	809 177
	в том числе:				
	задолженность перед подрядчиками по строительству Инвестиционного объекта	1521	551 775	218 880	183 831
	задолженность по аренде земельных участков (рассрочка)	1522	1 057 098	1 330 134	625 075
	прочие кредиторы	1523	9 963	11 345	272
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 122 102	1 560 359	1 051 273
	БАЛАНС	1700	14 288 395	6 933 472	1 057 157

Управляющий ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» —
Индивидуальный предприниматель

Фокин Денис Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»	по ОКПО 34102918		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7706460588		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2 41.20		
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.
5.10.	Выручка	2110	1 212	519
5.10.	Себестоимость продаж	2120	(69)	(69)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 143	450
	Коммерческие расходы	2210	-	-
5.12.	Управленческие расходы	2220	(1 095)	(565)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	47	(115)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.11.	Проценты к получению	2320	1 097	323
	Проценты к уплате	2330	-	-
5.13.	Прочие доходы	2340	14	225
5.13.	Прочие расходы	2350	(157)	(63)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 002	370
5.14.	Налог на прибыль	2410	(319)	(74)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(319)	(74)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	683	296

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	683	296
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Управляющий ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» —
Индивидуальный предприниматель



Фокин Денис Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
34102918		
7706460588		
41.20		
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 «МЕТРОПОЛИЯ»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной / Частная собственность

ответственностью

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	10	-	-	-	3 259	3 269
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	297	297
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	297	297
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
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	-	-	-	X	-	-
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. За 2021 г.	3200	10	-	-	-	3 555	3 565
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	683	683
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	683	683
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	683
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	4 238	4 248

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	-	-	-	-
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	4 248	3 565	3 269

Управлящий ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» —
Индивидуальный предприниматель



Фокин Денис Александрович
(расшифровка подписи)



15 марта 2022 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
ответственностью
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
34102918		
7706460588		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	170 955	20 224
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	876	2 833
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от соинвесторов	4114	150 000	-
прочие поступления	4119	20 079	17 391
Платежи - всего	4120	(6 706 611)	(5 016 716)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 603 425)	(3 901 322)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(7 698)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
аренда земельных участков	4125	(414 485)	(538 698)
плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка	4126	(645 408)	-
уплачен НДС в сумме платежей поставщикам и подрядчикам	4127	(804 421)	-
выкуп земельного участка	4128	(147 693)	-
комиссия по аккредитиву	4129	(72 304)	-
прочие платежи	4129	(11 177)	(576 696)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 535 656)	(4 996 492)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	979	-
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	979	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(37 137)
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	-	(37 137)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	979	(37 137)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 800 448	5 242 496
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 800 448	5 242 496
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(236 834)
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	-	(236 834)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 800 448	5 005 662
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	265 771	(27 967)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 097	31 064
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	268 867	3 097
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Управляющий ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» —
Индивидуальный предприниматель

Фокин Денис Александрович

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2021 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2021 года
ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» (далее «Общество») за 2021 год.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕТРОПОЛИЯ», сокращенное название ООО «МЕТРОПОЛИЯ» (далее «Общество») создано 02 ноября 2018 года, о чем произведена запись Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве за основным государственным регистрационным номером 1187746911791.

ИНН / КПП: 7706460588 / 770601001.

Для приведения в соответствие с законодательством Общество переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» (сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ») 22 мая 2019 года (ОГРН 6197747556176).

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»: Общество с ограниченной ответственностью/Частная собственность.

Место нахождения: ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»: 119049, город Москва улица Донская, дом 13, этаж 4, помещение XVI, комната 20.

Единица измерения годовой бухгалтерской отчетности — тысяч рублей.

Сведения об учредителях (участниках) Общества

Участник	2021 год		2020 год	
	Номинальная стоимость доли	Доля участия, %	Номинальная стоимость доли	Доля участия, %
Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕРСАЛ»	9,6	96%	9,6	96%
Акционерное общество «Джоник»	0,3	3%	0,4	4%
Литинецкая Мария Александровна	0,1	1%	—	—

На основании договора купли-продажи от 05 апреля 2021 года АО «ДЖОНИК» передало в собственность из принадлежащей ему доли в Уставном капитале Общества долю в размере 1% Литинецкой Марии Александровне. Номинальная стоимость переданной доли — 0,1 тыс. руб.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 гг. составил 100%.

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества

Основные виды деятельности Общества в 2021 году:

- строительство жилых и нежилых зданий;
- разработка строительных проектов;
- разборка и снос зданий;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- расчистка территории строительной площадки;
- производство электромонтажных работ;
- производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;

Основным видом деятельности Общества в 2021 году является «Строительство жилых и нежилых зданий».

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

В 2021 и в 2020 годах Общество филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы), не имело.

Среднегодовая численность работающих в Обществе за отчетный период составила 0 человек (2020 год — 0 человек).

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Управляющим — Индивидуальным предпринимателем Фокиным Денисом Александровичем на основании Решения № 2 Единственного участника Общества от 17 января 2019 года и договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа Управляющему от 18 января 2019 года № 1. Управляющий избирается сроком на 5 лет.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета возложена на Управляющего — Индивидуального предпринимателя Фокина Дениса Александровича.

Официальные курсы иностранных валют, установленные Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ») на 31 декабря:

Руб.	2021	2020
USD 1	74,2926	73,8757
EUR 1	84,0695	90,6824

В отчетном 2021 году выручка от сдачи имущества в аренду за вычетом НДС составила 1 212 тыс.руб., в 2020 — 519 тыс.руб.

2. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Данная отчетность подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности, что предполагает, что Общество сможет реализовать свои активы и погасить свои обязательства в ходе обычной деловой деятельности в обозримом будущем.

В 2019 году Общество получило Разрешение на строительство двух очередей Многофункционального жилого комплекса по адресу: Москва, Волгоградский проспект, вл. 32/5, дата выдачи разрешения — 04 сентября 2019 года, № 77-223000-018441-2019, срок действия — 04 сентября 2024 года, наименование органа, выдавшего разрешение: Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

В 2021 году в данное разрешение внесены изменения по увеличению строительства площадей жилых и нежилых помещений в соответствии с корректировочной проектной документацией, утвержденной Мосгосэкспертизой.

Кроме того, в 2021 году Обществом получено разрешение на строительство третьей очереди Многофункционального жилого комплекса по адресу: Москва, Волгоградский проспект, вл. 32/5, дата выдачи разрешения — 21 февраля 2021 года, № 77-223000-019416-2021, срок действия — 26 февраля 2025 года, наименование органа, выдавшего разрешение: Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

Проектная декларация, включающая информацию о застройщике и информацию о проекте строительства Многофункционального жилого комплекса (далее — МФК) размещена на сайте <http://наш.дом.рф>; на сайте <http://metropolia-kvartal.ru>.

Общество заключило договор с Акционерным обществом «МР Групп» от 01 февраля 2019 года № РИП-ВП2 об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта.

Обществом получено Заключение Москомстройинвеста № 77-13-118/9 от 03 декабря 2019 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В связи с развитием пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности.

Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции и, несмотря на сложившуюся ситуацию, продолжает свою деятельность.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Не существует событий после отчетной даты в бухгалтерской отчетности, которые было бы необходимо раскрыть в связи с указанными выше событиями.

Ситуация с началом спецоперации на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Общество зависит от привлечения заемных средств. Процентные ставки по заключенным кредитным линиям не зависят от ключевой ставки. Поэтому Общество оценивает как минимальное влияние на непрерывность деятельности в связи с изменением ключевой ставки.

У Общества нет валютного счета, отсутствует задолженность в валюте. Изменение курса иностранных валют, отключение Российской Федерации от системы Swift не должны повлиять на непрерывность деятельности Общества.

Генподрядчики всех очередей строительства инвестиционного объекта — российские организации, работающие с российскими поставщиками и субподрядчиками. Общество оценивает как минимальные риски с перебоями в поставках сырья, материалов, конструкций для строительства инвестиционного объекта.

В связи с ответными действиями Российской Федерации на новые санкции, резким скачком ключевой ставки и приостановкой некоторых банков на выдачу ипотеки, Общество имеет определенные риски по оттоку покупателей. Тем не менее Общество не рассматривает данные события как препятствие в непрерывности своей деятельности. Общество имеет достаточно заемных средств для завершения строительства Инвестиционного объекта по всем очередям до стабилизации политической и экономической ситуации в стране.

У Общества отсутствуют признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Данная бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

3.1. Основные средства

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30 марта 2001 года N 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13 октября 2003 N 91н.

3.1.1 К основным средствам относятся активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью более 40 000 руб. (без учета НДС) за единицу. Такие активы стоимостью не более 40 000 руб. (без учета НДС) за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Порядок учета таких активов установлен п. 3.1.7 настоящей Учетной политики.

3.1.2. Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ПБУ 6/01, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету 01 «Основные средства».

3.1.3. Основные средства, предназначенные для предоставления Организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» ведется по видам материальных ценностей, арендаторам и отдельным объектам материальных ценностей.

3.1.4. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 30% от величины большего срока.

3.1.5. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- здания;
- сооружения;
- рабочие и силовые машины и оборудование;
- измерительные и регулирующие приборы и устройства;
- вычислительная техника;
- транспортные средства;
- инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги и площадки;
- прочие объекты.

3.1.6. Переоценка основных средств не производится.

3.1.7. Начисление амортизации по всем объектам ОС (кроме земельных участков) производится линейным способом.

3.1.8. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

3.1.9. Затраты по ремонту (текущему и капитальному) основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности в отчетном периоде окончания ремонта.

3.1.10. Расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке отражаются в стоимости строительства на субсчете 08.03 Строительство инвестиционных объектов.

Данные объекты отражаются в учете в составе основных средств на субсчете 01.01 Основные средства в Организации только в случае длительного (не менее двенадцати месяцев) использования Организацией для получения дохода.

При сносе с целью дальнейшего строительства объектов ОС в виде недвижимого имущества, остаточная стоимость таких ОС списывается с баланса на дату оформления акта о списании объекта ОС (унифицированная форма ОС-4). Остаточная стоимость указанных объектов ОС формирует стоимость будущего объекта строительства и учитывается на субсчете 08.03 Строительство инвестиционных объектов.

3.1.11. Арендованные основные средства учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости. При отсутствии кадастровой стоимости учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС. Имущество, полученное в лизинг, учитывается в сумме лизинговых платежей и выкупной стоимости, за минусом НДС.

3.2. Товары, готовая продукция

3.2.1. Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости, без использования счета 40 «Выпуск продукции, работ, услуг».

3.2.1. Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

3.2.2. Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машино-места, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

3.3. Дебиторская и кредиторская задолженность

3.3.1. Дебиторская задолженность подразделяется:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- расчеты с покупателями и заказчиками;
- задолженность по договорам участия в долевом строительстве;
- авансы выданные;
- авансы выданные под строительство;
- расчеты по налогам и сборам;
- расчеты с прочими дебиторами.

3.3.2. Обязательства Организации подразделяются на:

- задолженность по полученным заемным средствам (кредитам и займам);

- обязательства по договорам участия в долевом строительстве;
- задолженность перед поставщиками и подрядчиками;
- задолженность перед покупателями по авансам полученным;
- задолженность по налогам и сборам;
- задолженность по социальному страхованию и обеспечению;
- прочая задолженность.

Организация признает кредиторскую задолженность по кредитам и займам полученным, в том числе по выпущенным ценным бумагам (векселям и облигациям), при фактическом поступлении денежных средств либо при погашении иного ранее полученного обязательства.

В Организации долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Организацией не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

3.4. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06 октября 2008 года N 107н.

3.4.1. Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

3.4.2. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

3.4.3. В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий двенадцать месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает десять миллионов рублей.

3.4.4. Суммы начисленных процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возмещаемые за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, отражаются на субсчете 08.3 Строительство инвестиционного объекта. По окончании строительства и передаче недвижимости дольщикам, сумма процентов по целевым кредитам, накопленная на субсчете 08.3 Строительство инвестиционного объекта, списывается за счет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве с кредита субсчета 08.3 Строительство инвестиционного объекта в дебет субсчета 76.6 Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства.

3.4.5. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, полностью отражаются в стоимости инвестиционного актива. Полученный доход от временного использования средств полученных займов, кредитов в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений полностью отражается как прочие доходы.

3.4.6. В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

3.4.7. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

В случае, если инвестиционный актив начал использоваться в хозяйственной деятельности несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость такого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем начала фактического использования инвестиционного актива.

Месяцем начала фактического использования инвестиционного актива в хозяйственной деятельности признается месяц, в котором получено разрешение (оформлены документы) на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию.

3.5. Резерв по сомнительным долгам

3.5.1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

а) отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п., а также невозможность удержания имущества должника;

б) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

3.5.2. Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв. С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

В зависимости от наличия обстоятельств, перечисленных в п. 7.1 Учетной политики, резервы по сомнительным долгам создаются в следующих размерах.

Период просрочки исполнения Обязательства должником	Наличие обстоятельств по п. 7.1 Учетной политики		
	а	б	а, б
Нет просрочки	X	X	25%
Менее 30 дней	X	25%	50%

От 30 до 90 дней	25%	50%	75%
Более 90 дней	50%	75%	100%

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, резерв по сомнительным долгам создается в размере 100% независимо от периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается приказом руководителем.

3.6. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года N 114н.

3.6.1. Сумма налога на прибыль, определяемая исходя из бухгалтерской прибыли (убытка) и отраженная в бухгалтерском учете, является условным расходом (условным доходом) по налогу на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском учете на обособленном субсчете по учету условных расходов (условных доходов) по налогу на прибыль к счету по учету прибылей и убытков.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах, и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3.6.2. Доначисление (уменьшение) налога на прибыль согласно представленным в налоговый орган уточненным налоговым декларациям за истекшие налоговые периоды отражается в бухгалтерском учете в следующем порядке.

Налог на прибыль за прошлый налоговый период (календарный год), бухгалтерская отчетность за который еще не утверждена общим собранием участников Организации, доначисляется (уменьшается) бухгалтерскими записями декабря прошлого отчетного года в обычном порядке, т.е. с корректировкой условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, отложенных и постоянных налоговых активов и обязательств.

Налог на прибыль за прошлые налоговые периоды, бухгалтерская отчетность за которые уже утверждена общим собранием участников Организации, доначисляется (уменьшается) в периоде обнаружения ошибки. При этом:

а) если исправляется ошибка, признанная несущественной (согласно критериям, приведенным в настоящей Учетной политике):

— доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам» в корреспонденции со счетом 99 «Прибыли и убытки»;

— корректировка отложенных налоговых активов (обязательств) производится записью по счету 09 «Отложенные налоговые активы» (77 «Отложенные налоговые обязательства») в корреспонденции со счетом 99;

б) если исправляется ошибка, признанная существенной (согласно критериям, приведенным в настоящей Учетной политике):

— доначисление (уменьшение) налога на прибыль производится записью по счету 68 «Расчеты по налогам и сборам» в корреспонденции со счетом 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»;

— корректировка отложенных налоговых активов (обязательств) производится записью по счету 09 «Отложенные налоговые активы» (77 «Отложенные налоговые обязательства») в корреспонденции со счетом 84.

Бухгалтерская запись по доначислению (уменьшению) налога на прибыль производится на разницу между суммой налога по декларации, уточненной с учетом исправления выявленной ошибки, и суммой налога по декларации до исправления выявленной ошибки.

3.7. Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года N 32н, и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года N 33н.

3.7.1. К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические и т.п.).

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

3.7.2. Прочими доходами являются:

- поступления от продажи основных средств;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- другие аналогичные доходы.

3.7.3. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу».

3.7.4. Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей: оплата труда административно-управленческого персонала, страховые взносы с фонда оплаты труда, амортизационные отчисления, материальные расходы, коммунальные платежи, транспортные расходы, затраты на служебные поездки, оплата услуг сторонних организаций, другие расходы.

3.7.5. Общехозяйственные расходы ежемесячно в полной сумме списываются со счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 Управленческие расходы.

3.7.6. Расходы, учтенные на счете 44 «Расходы на продажу», ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.02 Себестоимость продаж в полной сумме.

3.7.7. Расходы, связанные с оказанием услуг дольщикам и инвесторам в соответствии с договорами участия в долевом строительстве и договорами соинвестирования (услуг застройщика), учитываются на отдельном субсчете 20.01 Затраты заказчика-застройщика в разрезе статей затрат.

На указанный счет, в частности, относятся:

— затраты на проведение рекламно-маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение дольщиков (инвесторов);

— затраты на оплату услуг посредников по поиску и привлечению дольщиков (инвесторов);

— расходы на консалтинговые, консультационные, юридические и прочие подобные услуги, связанные с деятельностью по строительству за счет средств дольщиков и инвесторов;

— расходы по техническому сопровождению и обновлению программного обеспечения;

— прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью застройщика.

Расходы, связанные с оказанием услуг дольщикам и инвесторам, накапливаются до момента получения дохода застройщика.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 к запасам относятся затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий. Расходы по строительству инвестиционного объекта учитываются организацией-застройщиком на счете 20 до момента признания соответствующей выручки. Общество не ведет других видов деятельности, кроме строительства инвестиционного объекта. В отсутствие нормативного регулирования бухгалтерского и налогового учета долевого строительства Общество ведет учет, основываясь на собственном профессиональном суждении.

3.7.8. Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с выбытием основных средств;

- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- другие аналогичные расходы.

3.8. Учет затрат застройщика при строительстве инвестиционных объектов

3.8.1. Перечень очередей и объектов строительства, а также назначение их дальнейшего использования после окончания строительства утверждается приказом руководителя на дату принятия решения о начале реализации строительного проекта.

3.8.2. Учет затрат на строительство инвестиционных объектов ведется на субсчете 08.03 Строительство инвестиционных объектов счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». К указанному субсчету открывается два вида субконто:

1. «Номенклатурные группы» (субконто первого уровня). На данном субконто ведется учет по очередям строительства (несколько объектов строительства, вводимых в эксплуатацию в одном отчетном периоде).

При невозможности отнесения затрат на конкретную очередь строительства они отражаются по проекту в целом по субконто «Общие затраты».

2. «Затраты на строительство» (субконто второго уровня).

Аналитический учет затрат на строительство (субконто второго уровня) ведется в разрезе статей:

- подготовка территории строительства и содержание строительной площадки;
- предпроектная стадия, проектно-изыскательские работы и инженерно-геодезические изыскания;
- строительно — монтажные работы;
- рабочая документация;
- авторский надзор;
- взносы в ППК Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства;
- согласования, технические условия;
- проценты по займам и кредитам;
- аренда земельного участка;
- стоимость земельного участка;
- амортизация;

- вознаграждение за управление проектом (РИП);
- вознаграждение за выполнение функций единоличного исполнительного органа;
- прочие расходы.

3.8.3. Затраты, учтенные на субсчете 08.03 Строительство инвестиционного объекта, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от целей строительства:

— в разделе I «Внеоборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен в состав внеоборотных активов и использоваться в деятельности Организации для получения доходов от его использования в течение длительного времени;

— в разделе II «Оборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен Организацией в состав оборотных активов (готовой продукции) для продажи или предназначен для передачи участникам долевого строительства или соинвесторам.

3.8.4. В затраты на строительство, в частности, включаются:

- расходы на приобретение земельных участков, прав аренды земельных участков;
- расходы по аренде земельного участка, на котором ведется строительство;
- расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке;
- расходы по договорам с собственниками о компенсации стоимости сносимых строений;
- расходы, связанные с предоставлением квартир гражданам, выселяемым из сносимых зданий;
- расходы на проектирование;
- строительно-монтажные работы;
- расходы в виде платы за подключение к системам коммунальной инфраструктуры, системам энергоснабжения
- другие затраты, непосредственно связанные со строительством объекта.

3.8.5. Земельные участки принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на их приобретение. К таким затратам относятся: стоимость земельного участка, а также расходы по уплате государственной пошлины, вознаграждение риэлторам и т.п.

3.8.6. Учет затрат по обременениям и социальным объектам.

В ходе строительства возможно возникновение дополнительных обязанностей по строительству или финансированию объектов социальной и коммунальной инфраструктуры, а также инженерных сетей для нужд государственных или муниципальных органов власти.

Учет затрат по строительству капитальных объектов, строящихся в порядке обременений, и социальных объектов ведется на субсчете 08.03 Строительство инвестиционных объектов обособленно.

3.9. Расчет доходов по объекту строительства по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам

3.9.1. Доходом застройщика по договорам участия в долевом строительстве инвестиционным договорам является сумма превышения долевого

(инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).

3.9.2. Доход признается на дату выполнения обязательств перед дольщиками (инвесторами) согласно условиям заключенных договоров. До ввода объекта в эксплуатацию и передачи площадей дольщикам (инвесторам) завершения строительства определение дохода не производится.

3.9.3. Датой определения дохода застройщика в виде превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору) по каждому договору участия в долевом строительстве или инвестиционному договору является дата подписания сторонами передаточного акта.

3.10. Учет расчетов с дольщиками (соинвесторами)

В момент регистрации договора участия в долевом строительстве в учете отражается сумма договора по счету 009.01 «Обязательства застройщика перед дольщиками».

Учет денежных средств, поступивших по договорам участия в долевом строительстве на эскроу-счета, ведется на забалансовом счете 008 в разрезе объектов строительства, контрагентов и договоров.

3.11. Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27 ноября 2006 года N 154н.

3.11.1. Пересчет стоимости активов, обязательств, доходов и расходов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте. Пересчет по среднему курсу, исчисленному за период, не производится.

3.11.2. По договорам, предусматривающим оплату в рублях РФ суммы, установленной в иностранной валюте, которыми предусмотрен курс иностранной валюты, отличный от официального курса, установленного Банком России, пересчет стоимости активов, обязательств, доходов и расходов производится по курсу иностранной валюты к рублю, установленному договором.

3.11.3. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, производится только на даты совершения операций в иностранной валюте и отчетные даты. Пересчет по мере изменения курса на иные даты не производится.

3.12. Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06 июля 1999 года N 43н, Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина России от 02 февраля 2011 года N 11н, нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность

представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02 июля 2010 года N 66н.

3.12.1. Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи.

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

3.12.2. Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

3.12.3. В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются в разд. II «Оборотные активы», если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Там же показываются выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения отражаются в разд. I «Внеоборотные активы».

3.12.4. В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

3.12.5. Не используется право отражать в бухгалтерской отчетности сальдированную (свернутую) сумму отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, предусмотренное п. 19 ПБУ 18/02. При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

3.12.6. В отчете о финансовых результатах Организация показывает развернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы.

3.12.7. В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3.12.8. При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков.

3.12.9. Для представления органу управления и банкам-кредиторам промежуточная бухгалтерская отчетность составляется по состоянию на 31 марта, 30 июня и 30 сентября.

4. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Начиная с 2020 года Общество применяет ПБУ 18/02 в новой редакции, предполагающей применение балансового метода учета временных разниц.

В 2021 году в учетную политику по бухгалтерскому учету Общества были внесены следующие изменения, что позволило повысить уместность и надежность годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год, показатели которой сформированы с учетом таких изменений:

С 01 января 2021 года Общество применяет новый стандарт, устанавливающий требования к формированию информации в бухгалтерском учете информации о запасах.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения нового стандарта отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала его применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Иные исправления в учетную политику за 2021 год по сравнению с 2020 годом не вносились.

Общество не применяло досрочно новые федеральные стандарты бухгалтерского учета (Далее ФСБУ):

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД

5.1. Основные средства

В качестве основного средства в Обществе учтен Копир CANON imageRUNNER ADVANCE. Остаточная стоимость на 31.12.2021 — 116 тыс.руб.; на 31.12.2020 — 146 тыс.руб.

5.2. Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 бухгалтерского баланса)

За период с 02 ноября 2018 года по 31 декабря 2019 года Общество приобрело недвижимое имущество под снос, расположенное на земельном участке под строительство Многофункционального жилого комплекса, на который Обществом получено разрешение на строительство. Часть этого имущества Общество временно сдает в аренду:

Наименование	Балансовая стоимость на 31 декабря 2021	Балансовая стоимость на 31 декабря 2020
Нежилое помещение по адресу Волгоградский проспект, 32, корп. 47, площадь 170,3 кв.м	184	252
Итого:	184	252

У Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящихся в процессе государственной регистрации.

В 2021 году и 2020 году не происходило изменения сроков полезного использования основных средств.

У Общества отсутствуют объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

5.3. Запасы (строка 1210 бухгалтерского баланса)

В строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены затраты, формирующие себестоимость строительства Многофункционального жилого комплекса (строка 12101 «Незавершенное капитальное строительство») и затраты, непосредственно связанные со строительством по оказанию услуг дольщикам и инвесторам в соответствии с договорами участия в долевом строительстве и договорами соинвестирования (услуг застройщика) — строка 12102 «Незавершенное производство».

В таблицах ниже приведена расшифровка затрат.

Инвестиционный объект	Номенклатура расходов «Незавершенное капитальное строительство»	Сумма, тыс.руб.	
		Накоплено на 31 декабря 2021 года	Накоплено на 31 декабря 2020 года
Многофункциональный жилой комплекс МЕТРОПОЛИЯ 2 очередь по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, вл. 32/5	Аренда земельных участков	2 142 425	2 001 060
	Строительно-монтажные работы	4 709 375	1 764 670
	Плата за изменение вида разрешенного использования ЗУ	645 408	—
	Стадия проект	219 021	172 762
	Вознаграждение за выполнение функций Заказчика	307 000	115 333
	Наружные инженерные сети и объекты	53 807	53 807
	Здания	830 682	830 682
	Согласования, ТУ, изыскания	111 093	38 936
	Осуществление функции единоличного исполнительного органа	263 452	86 452
	Проценты по займу, кредиту	535 259	157 054
	Вознаграждение за выполнение функций агента	51 250	28 250
	Выкуп земельного участка	147 693	—
	Экспертиза проектной документации	15 041	8 916
Аудит проектной документации	5 000	4 780	

Подготовительные работы, устройство котлована	301 933	134 193
Рабочая документация	143 336	37 367
Мониторинг, авторский и технадзор, страхование строительства	75 634	30 599
Водоснабжение и канализация	15 167	—
Видеонаблюдение	715	—
Электроснабжение	8 582	—
Коммунальные расходы	16	—
Прочее	307	986
Итого Инвестиционный объект МЕТРОПОЛИЯ 2 очередь	10 582 196	5 465 847

Номенклатура затрат «Незавершенное производство»	На 31 декабря 2021 года, тыс.руб.	На 31 декабря 2020 года, тыс.руб.
Реклама, маркетинг	230 503	77 751
Вознаграждение агента за управление продажами	92 260	36 227
Вознаграждение субагента за управление продажами	39 029	18 443
Регистрация ДДУ	75 748	8 542
Оценка имущества	2 150	2 150
Госпошлина за государственную регистрацию прав	5 247	2 210
Консультационные услуги	49 209	6 475
Нотариальные услуги, выписки ЕГРН	3 598	1 143
Прочие	14 653	10 612
Итого:	512 397	163 553

5.4. Налог на добавленную стоимость (стр. 1220 бухгалтерского баланса)

Общество получило разрешение на строительство Многофункционального жилого комплекса, в котором кроме жилых помещений предусмотрены нежилые помещения.

В соответствии с пп. 22, пп. 23 п. 3 ст. 149 НК РФ не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения) на территории РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них и передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир.

Датой реализации недвижимого имущества в целях налога на добавленную стоимость признается дата передачи недвижимого имущества приобретателям по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества.

Общество не осуществляет вычет сумм НДС, предъявленных подрядчиками по строительству инвестиционного объекта, а учитывает НДС на счете 19 «НДС по строительству инвестиционных объектов» до окончания строительства и передачи законченного строительством объекта инвесторам и участникам долевого строительства.

По окончании строительства и передаче законченного строительством объекта инвесторам и участникам долевого строительства накопленный НДС распределяется в пропорции доли полезных площадей нежилых помещений к общему количеству полезных площадей (с учетом площадей, которые будут переданы по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам) на НДС к возмещению и НДС, который будет включен в стоимость инвестиционного объекта.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Обществом накоплен НДС по незавершенному капитальному строительству в сумме 1 276 726 тыс.руб. (на 31 декабря 2020 года — 534 605 тыс. руб.)

5.5. Дебиторская задолженность (стр. 1230 бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря дебиторская задолженность представлена следующим образом:

тыс. руб.

Показатель	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 года
Авансы подрядчикам по договорам, связанным со строительством объекта долевого строительства	1 565 439	749 932
Задолженность покупателей	403	—
Прочая дебиторская задолженность	21 278	1 994
Итого:	1 587 120	751 926

В отчетном и предшествующем периоде задолженность с признаками сомнительной отсутствовала, резерв по сомнительным долгам не создавался.

5.6. Заемные средства (стр. 1410 бухгалтерского баланса)

В 2020 году было привлечено банковское проектное финансирование в виде соглашений об открытии трех невозобновляемых кредитных линий в ПАО «Сбербанк» с общим лимитом 17 353 999 тыс.руб.

Финансирование предназначено для строительства Многофункционального жилого комплекса Метрополия: две кредитных линии для финансирования затрат по строительству этапа 1 (корпус А) 2 очереди; третья кредитная линия — для финансирования затрат по строительству этапа 2 (корпус Б) 2 очереди. Окончательный срок погашения кредитных линий в период с сентября 2023 года по октябрь 2024 года.

В 2021 году привлечено банковское проектное финансирование в виде соглашения об открытии еще одной невозобновляемой кредитной линии на финансирование строительства 3 этапа 2 очереди с лимитом 10 311 934 тыс. руб. Окончательный срок погашения — до 09 декабря 2025 года.

В 2020 году Общество заключило четыре договора займа с ООО «УНИВЕРСАЛ» с общим лимитом 1 255 000 тыс.руб. для финансирования 3 этапа 2 очереди и 3 очереди строительства Многофункционального жилого комплекса Метрополия.

В 2021 году был заключен еще один договор займа с ООО «УНИВЕРСАЛ» с лимитом 1 200 000 тыс.руб. для финансирования 3 очереди.

В таблице ниже отражены условия договоров займа с ООО «УНИВЕСАЛ»:

Лимит, тыс.руб.	Срок погашения	Ставка, %
425 000	19 августа 2022	14,1
425 000	19 июня 2025	14,2
225 000	19 июня 2025	14,2
180 000	19 июня 2025	14,1
1 200 000	09 ноября 2023	14,2

В таблице ниже приведены данные по задолженности по основному долгу и процентам по состоянию на 31 декабря 2021 года:

Заемные средства	На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
ПАО «Сбербанк»	10 416 496	4 411 644
в том числе:		
Задолженность по основному долгу	10 187 136	4 326 952
Задолженность по процентам	229 360	84 692
ООО «УНИВЕРСАЛ»		
в том числе:	1 533 542	942 958
Задолженность по основному долгу	1 430 808	915 545
Задолженность по процентам	102 734	27 413
Всего	11 950 038	5 354 602

5.7. Заемные средства (стр. 1510 бухгалтерского баланса)

Задолженность по договору займа с ООО «УНИВЕРСАЛ» сроком погашения — 09 августа 2022 года:

тыс.руб.

Заемные средства	На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
ООО «УНИВЕРСАЛ»	503 214	—

5.8. Кредиторская задолженность и обязательства (стр. 1520 бухгалтерского баланса)

Структура кредиторской задолженности представлена в таблице:

тыс.руб.

Показатели задолженности	На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
Задолженность за аренду земельных участков перед Департаментом городского имущества г. Москвы (рассрочка)	1 057 098	1 330 134
Задолженность перед подрядчиками по строительству Инвестиционного проекта	551 775	218 880
Прочая кредиторская задолженность	10 016	11 345
Итого:	1 618 889	1 560 359

Департамент городского имущества г. Москвы предоставляет рассрочку по оплате за первый год аренды земельного участка при смене цели предоставления земельного участка под строительство (81,5% от кадастровой стоимости) на шесть лет. В учете Общество отразило такую рассрочку полностью в составе показателя «Кредиторская задолженность», т.к. указанная задолженность связана с основной деятельностью Общества.

5.9. Прочие обязательства (стр. 1450 бухгалтерского баланса)

В 2021 году Обществом получены инвестиции от ООО «ДевмоС» в сумме 150 000 тыс. руб. по договору соинвестирования школы по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, вл. 32/4. В 2020 году подобная задолженность отсутствовала.

5.10. Выручка (стр. 2110 отчета о финансовых результатах)

Выручка Общества представляет собой доходы от сдачи в аренду нежилых помещений. Сумма выручки в 2021 году — 1 212 тыс.руб. (в 2020 году — 519 тыс.руб.)

Себестоимость от сдачи в аренду нежилых помещений составила в 2021 году — 69 тыс.руб. (в 2020 году — 69 тыс.руб.)

5.11. Проценты к получению (стр. 2320 отчета о финансовых результатах)

Общество получило доходы в виде процентов на остаток на расчетном счете в сумме 1 097 тыс.руб. (за 2020 год — 323 тыс.руб.)

5.12. Управленческие расходы (стр. 2220 отчета о финансовых результатах)

За отчетный период управленческие расходы представлены следующим образом:

тыс.руб.

Показатель	За 2021 год	За 2020 год
Аренда офиса	712	159
Амортизация	30	—
Аудит	277	335
Материальные расходы	57	30
Прочие	19	41
Итого:	1 095	565

5.13. Прочие доходы и расходы (стр. 2340 и 2350 отчета о финансовых результатах)

Структура прочих доходов представлена в таблице:

тыс.руб.

Показатель	За 2021 год	За 2020 год
Курсовые разницы	—	205
Прочее	14	21
Итого:	14	225

Структура прочих расходов представлена в таблице:

тыс.руб.

Показатель	За 2021 год	За 2020 год
Налог на имущество	5	6
Услуги банка	72	54
Пени по хозяйственным договорам	78	—
Прочее	—	3
Итого:	155	63

5.14. Налог на прибыль

Ставка налога на прибыль, применяемая Обществом за отчетный период, составляет 20%. В отчетном периоде налог на прибыль отсутствует в связи с полученным налоговым убытком.

Убыток возник вследствие расходов в виде процентов по займам, которые в налоговом учете признаются внереализационными расходами, а в бухгалтерском учете капитализируются, в связи с чем формируются временные разницы.

По состоянию на 31 декабря 2021 года

(тыс.руб.):

Наименование показателя	За 2021 год	За 2020 год
Прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	1 002	370
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	(200)	(74)
Изменение отложенного налогового актива	46 741	12 257
Изменение отложенного налогового обязательства	(47 060)	(12 331)
Текущий налог на прибыль	—	—
Отложенный налог на прибыль	(319)	(74)

Чистая прибыль в 2021 году составила 683 тыс.руб. (в 2020 году — 296 тыс.руб.)

5.15. Движение денежных средств

В прочих поступлениях по текущей деятельности (строка 4119) формы «Отчет о движении денежных средств» в сумме 20 079 тыс.руб. отражены:

- возмещение расходов на электроэнергию в сумме 8 455 тыс.руб.;
- возмещение расходов на водоснабжение и водоотведение в сумме 8 458 тыс.руб.;
- ошибочные поступления в сумме 3 166 тыс.руб.

В отчетности за 2020 год в прочих поступлениях по текущей деятельности (строка 4119) формы «Отчет о движении денежных средств» в сумме 17 391 тыс.руб. отражены:

- проценты на остаток денежных средств на расчетном счете в сумме 415 тыс.руб.;
- возмещение расходов на водоснабжение и водоотведение в сумме 16 976 тыс.руб.;

В прочих платежах по текущей деятельности (строка 4129) формы «Отчет о движении денежных средств» в сумме 576 696 тыс.руб. отражен уплаченный НДС в сумме платежей поставщикам и подрядчикам 570 564 тыс.руб.

6. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны, с которыми имелись взаимоотношения в 2021 году

Физические лица:

№ п/п	Ф.И.О. аффилированного лица	место регистрации физического лица	Характер отношений со связанными сторонами
-------	-----------------------------	------------------------------------	--

1	Фокин Денис Александрович	г. Санкт-Петербург	Единоличный исполнительный орган
---	---------------------------	--------------------	----------------------------------

Юридические лица:

№ п/п	Наименование аффилированного лица	ОГРН	Характер отношений со связанными сторонами
1	ООО «УНИВЕРСАЛ»	1047796013451	Владеет 96% доли в УК Общества
2	ООО «Донская, 13»	1027706020396	Управляющая компания — ООО «УК «Метрополь Девелопмент», контролируется одним и тем же лицом, генеральный директор — Фокин Денис Александрович
3	ООО «ИННОВА-ЭН»	1027700419560	Единственный участник — Фокин Денис Александрович, Управляющий Общества
4	ООО «ДевмоС»	5147746289477	Контролируется одним и тем же лицом. Одно и то же лицо осуществляет функции ЕИО
5	Слипенчук Григорий Михайлович	—	Прямо или косвенно контролирующие юридические лица или физические лица-владельцы (доля владения в каждом звене по всей цепочке больше 50%), бенефициарный владелец

Операции, проведенные со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Виды операций со связанными сторонами	Объем операций за 2021 год	Объем операций за 2020 год	Дебиторская (+) кредиторская (-) задолженность	
				На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
ООО «Донская, 13»	Аренда офиса	37	148	—	(197)
ООО «Иннова-ЭН»	Покупка электроэнергии	21 660	9 817	(4 670)	—
ООО «ДевмоС»	Сдача в аренду нежилого помещения	404	404	403	—
	Задолженность по совместному финансированию технологического присоединения к эл.сетям	—	—	(53 807)	(53 807)
	Договор уступки права аренды земельного участка	312	9 693	(10 005)	(9 693)
	На основании соглашения о компенсации платежей за аренду земельного участка	(146 923)	711 180	(611 389)	(758 312)
ООО «УНИВЕРСАЛ»	Займ полученный	940 263	915 545	(1 855 808)	(915 545)
	Проценты по займу	153 533	27 414	(180 947)	(27 414)
ИП Фокин Денис Александрович	Вознаграждение по договору о передаче полномой ЕИО	177 000	42 000	(53 000)	(4 000)

Условия операций со связанными сторонами

Операции продажи и покупки со связанными сторонами совершаются на условиях, аналогичных условиям операций с независимыми сторонами. Остатки на конец года не обеспечены, являются беспроцентными, и оплата по ним производится денежными средствами. Ни одного поручительства не было предоставлено или

получено в отношении кредиторской или дебиторской задолженности связанных сторон.

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу в 2021 и 2020 гг. относился управляющий. В таблице ниже представлены суммы вознаграждений основного управленческого персонала. Все вознаграждения носят краткосрочный характер.

Виды вознаграждений	2021	2020
Вознаграждение по договору передачи полномочий единоличного исполнительного органа	177 000	42 000
Оплата труда за отчетный период	—	—
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	—	—
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	—	—
Иные краткосрочные вознаграждения	—	—

7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Расчет оценочного обязательства на оплату отпусков за 2021 год не производился в связи с отсутствием штата сотрудников.

Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа предусмотрено вознаграждение при достижении этапов реализации Инвестиционного проекта. Данные обязательства Общество признает как условные обязательства, так как существует неопределенность в отношении сроков достижения этапов реализации Инвестиционного проекта. Общая сумма вознаграждения при условии достижения всех этапов реализации проекта составляет 478 800 тыс.руб. В 2021 году было начислено вознаграждение в сумме 124,5 тыс.руб.: при достижении этапов получение разрешения на строительство Объектов 1.1 и 1.2 с увеличенной продаваемой наземной площадью, на строительство Объекта 2, продажа 70% жилых помещений объекта 1.1 (в 2020 в сумме 6 000 тыс.руб. достижение 1 этапа — привлечение проектного финансирования Объекта 1).

8. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ

Общество в 2020 выдало следующие обязательства:

1. По договору залога имущественных прав № 7476-1/ИП от 18 марта 2020 года, связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 10 446 836 тыс.руб.;
2. По договору последующего залога имущественных прав № 7476-2/ИП от 18 марта 2020 года, связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства —

ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 10 446 836 тыс.руб.;

3. По договору залога имущественных прав № 7476-3/ИП от 06 октября 2020 года (с учетом дополнительного соглашения № 1 от 24 ноября 2020 года), связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 4 995 398 тыс.руб.;
4. По договору ипотеки № 7476-1/И от 19 марта 2020 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:12652 — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 2 226 117 тыс.руб.;
5. По договору последующей ипотеки № 7476-2/И от 19 марта 2020 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:12652 — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 2 226 117 тыс.руб.;
6. По договору последующей ипотеки № 7476-3/И от 08 октября 2020 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:12652 — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 2 226 087 тыс.руб.;

Перечисленными обязательствами обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по договорам об открытии кредитной линии: № 7476/1 от 03 марта 2020 года, № 7476/2 от 03 марта 2020 года, № 7476/3 от 06 октября 2020 со всеми изменениями и дополнениями.

7. По договору поручительства от 19 июня 2020 года Общество является поручителем перед ООО «Сбербанк инвестиции» по договору займа, выданного ООО «УНИВЕРСАЛ» в сумме 2 500 000 тыс.руб.;
8. По договору поручительства от 19 июня 2020 года Общество является поручителем перед ООО «Сбербанк инвестиции» по договору займа, выданного ООО «УНИВЕРСАЛ» в сумме 425 000 тыс.руб.;
9. По договору поручительства от 19 июня 2020 года Общество является поручителем перед ООО «Сбербанк инвестиции» по договору займа, выданного ООО «Холдинговая компания «Метрополь» в сумме 470 000 тыс.руб. В связи с исполнением заемщиком всех обязательств перед займодавцем договор поручительства прекращен;
10. По договору поручительства от 19 июня 2020 года Общество является поручителем перед ООО «Сбербанк инвестиции» по договору займа, выданного ООО «Холдинговая компания «Метрополь» в сумме 605 000 тыс.руб. В связи с исполнением заемщиком всех обязательств перед займодавцем договор поручительства прекращен;
11. По договору последующей ипотеки от 30 июня 2020 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:12652 — ООО «Сбербанк инвестиции» в обеспечение

обязательств по договору займа для ООО «УНИВЕРСАЛ» на сумму 2 500 000 тыс.руб. Общая залоговая стоимость составляет 2 226 087 тыс.руб.;

В 2021 году Общество выдало следующие обязательства:

12. По договору последующей ипотеки от 10 июня 2021 года Общество передает в залог на праве аренды недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:12652 — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 2 226 067 тыс.руб.;
13. По договору залога имущественных прав № 7476-4/ИП1 от 10 июня 2021 года, связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 10 311 934 тыс.руб.;

Перечисленными в пп.12, 13 обязательствами обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 7476/4 от 10 июня 2021 года со всеми изменениями и дополнениями.

14. По договору последующей ипотеки от 24 декабря 2021 года Общество передает в залог на праве аренды недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:12652 — ООО «Сбербанк инвестиции» в обеспечение обязательств по договору займа для ООО «УНИВЕРСАЛ» на сумму 1 200 000 тыс.руб.. Общая залоговая стоимость составляет 2 226 067 тыс.руб.;
15. По договору ипотеки от 06 апреля 2021 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:75 — ООО «Сбербанк инвестиции» в обеспечение обязательств по договору займа для ООО «УНИВЕРСАЛ» на сумму 425 000 тыс.руб. Общая залоговая стоимость составляет 482 890 тыс.руб.;
16. По договору ипотеки от 06 апреля 2021 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:75 — ООО «Сбербанк инвестиции» в обеспечение обязательств по договору займа для ООО «УНИВЕРСАЛ» на сумму 2 500 000 тыс.руб. Общая залоговая стоимость составляет 482 890 тыс.руб.;
17. По договору последующей ипотеки от 24 декабря 2021 года Общество передает в залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество и право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:75 — ООО «Сбербанк инвестиции» в обеспечение обязательств по договору займа для ООО «УНИВЕРСАЛ» на сумму 1 200 000 тыс.руб. Общая залоговая стоимость составляет 630 573 тыс.руб.;
18. По договору поручительства от 25 ноября 2021 года Общество является поручителем перед ПАО «Сбербанк России» по Генеральному соглашению от 25 ноября 2021 года № 5750-R о срочных сделках на финансовых рынках, выданного ООО «УНИВЕРСАЛ» за исполнение Обеспеченных обязательств в размере, не превышающем в совокупности 77 000 тыс.руб.

Общество имеет следующие гарантии, поручительства:

1. Банковская гарантия № 115486 10 июня 2020 года, полученная от ПАО «Совкомбанк» за АО «СУ-10 Фундаментстрой» по договору генподряда № М-02/ГП от 28 февраля 2020 года на сумму 155 180 тыс.руб. Срок действия гарантии — по 31 августа 2022 года включительно;
2. Банковская гарантия № 115512 от 10 июня 2020 года (с учетом изменения от 30.12.2020, от 30.03.2021), полученная от ПАО «Совкомбанк» за АО «СУ-10 Фундаментстрой» по возврату первого аванса по договору генподряда № М-02/ГП от 28 февраля 2020 года на сумму 47 783 тыс.руб. Срок действия гарантии — по 31 июля 2022 года включительно.
3. Банковская гарантия № 121222 от 16 июля 2020 года (с учетом изменения от 05.10.2021), полученная от ПАО «Совкомбанк» за АО «СУ-10 Фундаментстрой» по возврату второго аванса по договору генподряда № М-02/ГП от 28 февраля 2020 года на сумму 130 779 тыс.руб. Срок действия гарантии — по 31 июля 2022 года включительно;
4. Банковская гарантия № 123263 от 04 сентября 2020 года, полученная от ПАО «Совкомбанк» за АО «СУ-10 Фундаментстрой» по возврату третьего аванса по договору генподряда № М-02/ГП от 28 февраля 2020 года на сумму 258 560 тыс.руб. Срок действия гарантии — по 31 июля 2022 года включительно;
5. Договор поручительства № 7476-1/П2 от 18.03.2020 поручитель Слипенчук М.В.; договор поручительства № № 7476-1/П3 от 27.03.2020 поручитель Слипенчук Г.М. перед ПАО «Сбербанк России» по обязательствам открытой невозобновляемой кредитной линии № 7476/1 от 03.03.2020;
6. Договор поручительства № 7476-2/П2 от 18.03.2020 поручитель Слипенчук М.В.; договор поручительства № № 7476-1/П3 от 27.03.2020 поручитель Слипенчук Г.М. перед ПАО «Сбербанк России» по обязательствам открытой невозобновляемой кредитной линии № 7476/2 от 03.03.2020;
7. Договор поручительства № 7476-3/П2 от 06.10.2020 поручитель Слипенчук М.В.; договор поручительства № № 7476-3/П3 от 06.10.2020 поручитель Слипенчук Г.М. перед ПАО «Сбербанк России» по обязательствам открытой невозобновляемой кредитной линии № 7476/3 от 06.10.2020;
8. Договор поручительства № 7476-4/П2 от 10.06.2021 поручитель Слипенчук М.В.; договор поручительства № № 7476-4/П3 от 10.06.2021 поручитель Слипенчук Г.М. перед ПАО «Сбербанк России» по обязательствам открытой невозобновляемой кредитной линии № 7476/4 от 10.06.2021.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

За исключением событий, раскрытых в разделе 2 настоящих пояснений, у Общества отсутствуют события после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

10. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

Общество не корректировало вступительные и сравнительные данные.

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

В течение 2021 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2021 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

Общество является субъектом малого предпринимательства, не эмитирует публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках.

11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Производственная деятельность Общества не сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения.

Инфляционный риск

В 2021 году инфляция в России составила 8,4 %. Инфляция в 2021 году стала максимальной с 2016 года. В 2022 году прогнозируется увеличение инфляционных процессов и роста потребительских цен.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако

Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Общество не является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего не подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразятся на положении Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество имеет существенный объем долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Так же это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска низкая.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть

оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность. Вероятность наступления указанного риска низкая.

Управляющий ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» —

Индивидуальный предприниматель

Фокин Д.А.

15 марта 2022 года

