

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

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

**за 2022 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), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 (Кодекс СМСЭБ), и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. 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 общества с ограниченной ответственностью «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 общества с ограниченной ответственностью «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

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОРНЗ 11606087136

ОГРН 1027700253129,

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

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

«30» марта 2023 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»</b>	Форма по ОКУД	<b>Коды</b> <b>0710001</b>	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКПО	<b>34102918</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	ИНН	<b>7706460588</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>	
Местонахождение (адрес)	<b>119049, город Москва, улица Донская, дом 13, этаж 4, помещение XVI, комната 20</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	<b>384</b>	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7735073914</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1027700253129</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.1	Основные средства	1150	330 267	116	146
	в том числе:				
	основные средства в организации	11501	87	116	146
	право пользования арендой	11502	330 180	-	-
5.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	184	252
	в том числе:				
	материальные ценности в организации	11601	-	184	252
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	272 969	60 786	14 045
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	603 236	61 086	14 443
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.3	Запасы	1210	20 782 132	11 094 593	5 629 400
	в том числе:				
	незавершенное капитальное строительство	12101	19 658 410	10 582 196	5 465 847
	незавершенное производство	12102	1 123 721	512 397	163 553
5.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 912 089	1 276 727	534 605
	в том числе:				
	налог на добавленную стоимость по Инвестиционному объекту	12201	2 912 089	1 276 727	534 605

5.5	Дебиторская задолженность	1230	1 928 025	1 587 120	751 926
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками по Инвестиционному объекту	12301	1 805 649	1 565 439	749 932
	задолженность покупателей	12302	236	403	-
	задолженность по договорам долевого участия	12303	29 867	-	-
	авансы уплаченные по арендным платежам	12304	47 113	-	-
	прочая дебиторская задолженность	12305	45 160	21 278	1 994
5.6	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	700 000	-	-
	в том числе:				
	долгосрочный депозит	12401	700 000	-	-
5.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 355 122	268 867	3 097
	в том числе:				
	остатки на расчетных счетах	12501	76 922	268 867	3 097
	краткосрочный депозит	12502	1 278 200	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	2	1	1
	Итого по разделу II	1200	27 677 369	14 227 309	6 919 029
	<b>БАЛАНС</b>	1600	28 280 605	14 288 395	6 933 472

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
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	14 816	4 238	3 555
	Итого по разделу III	1300	14 826	4 248	3 565
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.8	Заемные средства	1410	15 084 155	11 950 038	5 354 602
	в том числе:				
	невозобновляемая кредитная линия Сбербанка	14101	13 300 518	10 416 497	4 411 644
	займ полученный	14102	1 783 637	1 533 541	942 958
	Отложенные налоговые обязательства	1420	276 834	62 006	14 946
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.11	Прочие обязательства	1450	408 357	150 000	-
	в том числе:				
	арендные обязательства	14501	258 357	-	-
	договор соинвестирования школы	14502	150 000	150 000	-
	Итого по разделу IV	1400	15 769 346	12 162 044	5 369 548
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.9	Заемные средства	1510	67	503 214	-
	в том числе:				
	займ полученный	15101	-	503 214	-
	невозобновляемая кредитная линия Сбербанка	15102	67	-	-
5.10	Кредиторская задолженность	1520	1 747 490	1 618 889	1 560 359
	в том числе:				
	задолженность перед подрядчиками по строительству Инвестиционного объекта	15201	1 054 978	551 775	218 880
	задолженность по аренде земельных участков (рассрочка)	15202	681 389	1 057 098	1 330 134
	прочие кредиторы	15203	11 123	10 015	11 345
	Доходы будущих периодов	1530	10 748 877	-	-
	в том числе:				
	обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15301	10 748 877	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	12 496 434	2 122 102	1 560 359
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>28 280 605</b>	<b>14 288 395</b>	<b>6 933 472</b>

Представитель по доверенности от 27.03.2020 № ГД-01/2020



Кушавин Юрий Юрьевич

(подпись)

27 марта 2023 г.

## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»</b>	ИНН	<b>34102918</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7706460588</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
5.12	Выручка	2110	196	1 212
	Себестоимость продаж	2120	(46)	(69)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	150	1 143
	Коммерческие расходы	2210	-	-
5.14	Управленческие расходы	2220	(638)	(1 095)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(488)	48
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.13	Проценты к получению	2320	13 793	1 097
	Проценты к уплате	2330	-	-
5.15	Прочие доходы	2340	5	14
5.15	Прочие расходы	2350	(89)	(157)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	13 221	1 002
	Налог на прибыль	2410	(2 644)	(319)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 644)	(319)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 577	683



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	10 577	683
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Представитель по доверенности от 27.03.2020 № ГД-01/2020



(подпись)

**Кушавин Юрий Юрьевич**

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
34102918	
7706460588	
41.20	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»

Идентификационный номер налогоплательщика

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 2020 г.	3100	10				3 555	3 565
Увеличение капитала - всего:	3210					683	683
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X		X	683	683
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X	X		X		
переоценка имущества	3222	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224						
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	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 2021 г.	3200	10	-	-	-	4 238	4 248
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	10 577	10 577
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	10 577	10 577
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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 2022 г.	3300	10	-	-	-	14 816	14 826

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	10 763 702	4 248	3 565

Представитель по доверенности от 27.03.2020 № ГД-01/2020

27 марта 2023 г.



**Кушавин Юрий Юрьевич**  
(расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2022 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**  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
34102918		
7706460588		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 274 389	170 955
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	336	876
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от участников долевого строительства в качестве оплаты, предварительной оплаты оказываемых застройщиком услуг по строительству Инвестиционного объекта	4114	2 224 115	-
от соинвесторов	4115	-	150 000
прочие поступления	4119	49 938	20 079
Платежи - всего	4120	(10 894 074)	(6 706 611)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 754 857)	(4 603 425)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 789)	(7 698)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
аренда земельных участков	4125	(580 407)	(414 485)
плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка	4126	-	(645 408)
уплачен НДС в сумме платежей поставщикам и подрядчикам	4127	(1 472 630)	(804 421)
выкуп земельного участка	4128	-	(147 693)
комиссия по аккредитиву		(77 000)	(72 304)
прочие платежи	4129	(5 391)	(11 177)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(8 619 685)	(6 535 656)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	8 381	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	8 381	979
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(700 000)	-
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	(700 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(691 619)	979

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	11 291 559	6 800 448
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 291 559	6 800 448
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	(894 000)	-
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	(894 000)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10 397 559	6 800 448
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 086 255	265 771
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	268 867	3 097
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 355 122	268 868
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Представитель по доверенности от 27.03.2020 № ГД-01/2020



(подпись)

Кушавин Юрий  
Юрьевич  
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 года

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 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 2022 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	2022 год		2021 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%	0,3	3%
Литинецкая Мария Александровна	0,1	1%	0,1	1%

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 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 2022 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 2022 году является «Строительство жилых и нежилых зданий».

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

В 2022 и в 2021 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 (2021 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:

<b>Руб.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
USD 1	70,3375	74,2926
EUR 1	75,6553	84,0695

В отчетном 2022 году выручка от сдачи имущества в аренду за вычетом НДС составила 196 тыс.руб., в 2021 — 1 212 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 проведением спецоперации на Украине принята Обществом к сведению. Общество следит за развитием событий и соответствующим образом оценивает возникающие риски.

Общество зависит от привлечения заемных средств. Процентные ставки по заключенным кредитным линиям не зависят от ключевой ставки (кроме НКЛ по третьей очереди). Поэтому Общество оценивает влияние изменения ключевой ставки на непрерывность деятельности как умеренное.

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.

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 100 000 руб. (без учета НДС) за единицу. Такие активы стоимостью не более 100 000 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 Учетной политики.

3.1.2. Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, 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. Переход на ФСБУ 6/2020 осуществляется с единовременной корректировкой балансовой стоимости на начало отчетного периода.

3.1.10. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.;

3.1.11. В связи с переходом на ФСБУ 25/2018 используется упрощенный порядок перехода;

3.1.12. Общество не признает право пользования активом в отношении предметов аренды с рыночной стоимостью не более 300 000 руб. и сроком аренды не более 12 месяцев. Этот пункт выполняется, если договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору; отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

3.1.13. Величина Права пользования аренды определяется исходя из номинальных платежей с применением дисконта для 2022 года – 10%.

3.1.14. Способ начисления амортизации ППА – линейный.

3.1.15. Срок полезного использования ППА определяется исходя из срока аренды, указанного в договоре, условий продления и выхода из договора; условия повышения (сохранения) стоимости арендных платежей.

3.1.16. Периодичность начисления процентов – ежемесячный.

3.1.17. Пересмотр сроков аренды в случае изменения факторов отражается перспективно.

## **3.2. Запасы**

Учет материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

3.2.1 Затраты на приобретение материалов, включая *транспортно-заготовительные* расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

3.2.2 ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

3.2.3 Учет запасов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении.

3.2.4 Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

3.2.5 При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

3.2.6 На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из величин:

а) фактическая себестоимость запасов

б) чистая стоимость продажи запасов.

3.2.7. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов для управленческих нужд.

Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов признаются расходами периода, в котором были понесены.

3.2.8 Резерв под обесценение материалов создается по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материалов.

Резерв под обесценение НЗП не создается, если на отчетную дату доля предполагаемой цены продажи, являющихся конечным результатом производственного цикла, не ниже сформированной стоимости соответствующего НЗП и доли предполагаемых затрат на продажу.

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на отчетную дату (в том числе промежуточной бухгалтерской отчетности)

3.2.9. Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва.

3.2.10. Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

### **3.3. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10 декабря 2002 года № 126н.

3.3.1. В качестве финансовых вложений признаются активы, не имеющие материально-вещественной формы и способные приносить экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) и покупной стоимостью) в результате их обмена, использования при погашении обязательств, увеличения текущей рыночной стоимости.

3.3.2. К финансовым вложениям относятся, в частности:

- предоставленные займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях (кроме депозитов до востребования и сроком размещения менее 3-х месяцев);
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме дебиторской задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды(дохода) и пр.

3.3.3. Векселя, выпущенные покупателями товаров, работ или услуг Организации, поступившие от векселедателя Организации при расчетах за эти товары, работы или услуги, финансовыми вложениями не признаются и отражаются в учете и отчетности в качестве дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, обеспеченной векселями полученными.

3.3.4. Аналитический учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, произведенные с намерением получать доходы по ним в

период более одного года. Прочие финансовые вложения являются краткосрочными.

3.3.5. В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

3.3.6. Фактическими затратами на приобретение финансовых вложений являются:

— суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;

— суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.

— вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;

— иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

3.3.7. Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

3.3.8. Все затраты на приобретение ценных бумаг, если они понесены до момента или в момент постановки на учет, независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг. Затраты, понесенные после постановки на учет, списываются в состав прочих расходов.

3.3.9. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах.). Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, если они непосредственно не связаны с приобретением финансовых вложений.

3.3.10. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

3.3.11. Расходы, связанные с предоставлением займов, с обслуживанием финансовых вложений, оплата услуг банка и/или депозитария за хранение финансовых вложений, предоставление выписки со счета депо и т.п. признаются прочими расходами.

3.3.12. Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала.

В качестве текущей рыночной стоимости ценных бумаг принимается их рыночная цена, рассчитанная организатором торговли на рынке ценных бумаг в соответствии с Порядком определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденным Приказом ФСФР России от 09 ноября 2010 года № 10-65/пз-н.

3.3.13. По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов или расходов в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

3.3.14. При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

3.3.15. Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 58.03 «Депозитные счета».

3.3.16. К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

#### **3.4. Товары, готовая продукция**

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

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

3.4.3. 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.

#### **3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность**

3.5.1. 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.

3.5.2. 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.

### **3.6. 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.

3.6.1. 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.

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

3.6.3. 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.

3.6.4. 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.

3.6.5. 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.

3.6.6. 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.

3.6.7. 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.

### **3.7. Резерв по сомнительным долгам**

3.7.1. 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.

3.7.2. 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.

### **3.8. 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.

3.8.1. 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.

3.8.2. 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.

### **3.9. 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.

3.9.1. 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.

3.9.2. 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.

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

3.9.4. 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.

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

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

3.9.7. 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.

3.9.8. 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.

### **3.10. Учет затрат застройщика при строительстве инвестиционных объектов**

3.10.1. 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.

3.10.2. 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;
- строительные — 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.

3.10.3. 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.

3.10.4. 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;
- строительные-монтажные работы;
- расходы в виде платы за подключение к системам коммунальной инфраструктуры, системам энергоснабжения
- другие затраты, непосредственно связанные со строительством объекта.

3.10.5. 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.

3.10.6. 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.

### **3.11. Расчет доходов по объекту строительства по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам**

3.11.1. Доходом застройщика по договорам участия в долевом строительстве инвестиционным договорам является сумма превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).

3.11.2. 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.

3.11.3. 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.

### **3.12. 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.

### **3.13. 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.

3.13.1. 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.

3.13.2. 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.

3.13.3. 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.

### **3.14. 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.

3.14.1. 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

3.14.2. 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.

3.14.3. 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».

3.14.4. 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.

3.14.5. 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.

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

3.14.7. 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.

3.14.8. 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.

3.14.9. 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

В 2022 году в учетную политику по бухгалтерскому учету Общества были внесены следующие изменения.

С 2022 года применяет новые федеральные стандарты:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Иные существенные исправления в учетную политику за 2022 год по сравнению с 2021 годом не вносились.

#### 5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД

##### 5.1. Основные средства

В качестве основного средства в Обществе учтен Копир CANON imageRUNNER ADVANCE. Остаточная стоимость на 31.12.2021 — 87 тыс.руб.; на 31.12.2021 — 116 тыс.руб.

Для применения в соответствии с законодательством с 01.01.2022 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество внесло данные по арендуемым объектам в межрасчетный период – 31.12.2021.

В таблице ниже расшифрована строка 11502:

Наименование	Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года
ЗУ Волг.проспект, 32/4, кад.номер 77:04:0001018:12651 дог. М-053318-002	15 594	—
ЗУ Волг.проспект, 32/5, кад. номер 77:04:0001018:12652 дог. М-053213-002-Р	51 932	—
ЗУ Волг.проспект, 32/5, кад. номер 77:04:0001018:12652 дог. М-053213-004-Р	71 377	—
ЗУ Волг.проспект, 32/5, кад.н.77:04:0001018:12652 дог. М-053213-002	69 522	—
ЗУ Волг.проспект, 32/5, кад.н.77:04:0001018:12652 дог. М-053213-004	93 938	—
ЗУ Волг.проспект, 32/8, кад.н.77:04:0001018:12655 дог. М-053520-002	16 780	—
Нежилое помещения общей площадью 14 кв.м по адресу: Москва, Волгоградский проспект, 32/3	8 861	—
Нежилое помещения общей площадью 30 кв.м по адресу: Москва, Донская,13, 4 этаж, пом.XVI, часть комн.20	2 176	—
<b>Итого:</b>	<b>330 180</b>	<b>—</b>

Иных операций с основными средствами в текущем периоде не происходило, сроки полезного использования не пересматривались, проверка на обесценение основного средства в виде компьютерной техники не показала признаков обесценения.

### 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 сдавало в аренду. В 2022 году данное недвижимое имущество снесено и списано:

Наименование	Балансовая стоимость на 31 декабря 2022	Балансовая стоимость на 31 декабря 2021
Нежилое помещение по адресу Волгоградский проспект, 32, корп. 47, площадь 170,3 кв.м	—	184
<b>Итого:</b>	<b>—</b>	<b>184</b>

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

В 2022 году и 2021 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 2021 года
Многофункциональный жилой комплекс МЕТРОПОЛИЯ 2 очередь по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, вл. 32/5	Аренда земельных участков	2 229 010	2 142 425
	Строительно-монтажные работы	11 385 691	4 709 375
	Плата за изменение вида разрешенного использования ЗУ	645 408	645 408
	Стадия проект	326 726	219 021
	Вознаграждение за выполнение функций Заказчика	606 801	307 000
	Наружные инженерные сети и объекты	53 807	53 807
	Здания	830 820	830 682
	Согласования, ТУ, изыскания	219 721	111 093
	Осуществление функции единоличного исполнительного органа	388 052	263 452
	Проценты по займу, кредиту	1 331 201	535 259
	Вознаграждение за выполнение функций агента	99 097	51 250
	Выкуп земельного участка	147 693	147 693

Экспертиза проектной документации	30 500	15 041
Аудит проектной документации	5 000	5 000
Подготовительные работы, устройство котлована	418 336	301 933
Рабочая документация	265 456	143 336
Мониторинг, авторский и технадзор, страхование строительства	182 001	75 634
Водоснабжение и канализация	128 888	15 167
Видеонаблюдение	1 565	715
Электроснабжение	34 444	8 582
Теплоснабжение	121 659	—
Снос строений на территории строительства	205 626	—
Коммунальные расходы	22	16
Прочее	886	307
<b>Итого Инвестиционный объект МЕТРОПОЛИЯ 2 очередь</b>	<b>19 658 410</b>	<b>10 582 196</b>

Номенклатура затрат «Незавершенное производство»	На 31 декабря 2022 года, тыс.руб.	На 31 декабря 2021 года, тыс.руб.
Реклама, маркетинг	504 520	230 503
Субсидии банкам	199 858	-
Вознаграждение агента за управление продажами	140 182	92 260
Вознаграждение субагента за управление продажами	58 466	39 029
Регистрация ДДУ	112 055	75 748
Оценка имущества	2 290	2 150
Госпошлина за государственную регистрацию прав	7 300	5 247
Консультационные услуги	67 614	49 209
Нотариальные услуги, выписки ЕГРН	6 619	3 598
Прочие	24 817	14 653
<b>Итого:</b>	<b>1 123 721</b>	<b>512 397</b>

Общество проанализировало Запасы на предмет обесценения и считает, что признаки обесценения отсутствуют. Все очереди строительства в имеющихся финансовых моделях прибыльные. Общество постоянно мониторит соответствие текущей ситуации финансовым моделям и делает вывод, что строительство и продажи им соответствуют.

Авансы на приобретение запасов отражены в составе дебиторской задолженности.

#### 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 2 912 089 тыс.руб. (на 31 декабря 2021 года — 1 276 726 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 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Авансы подрядчикам по договорам, связанным со строительством объекта долевого строительства	1 805 649	1 565 439
Задолженность по договорам долевого участия	29 867	—
Задолженность покупателей	236	403
Авансы уплаченные по арендным платежам	47 113	—
Прочая дебиторская задолженность	45 160	21 278
<b>Итого:</b>	<b>1 928 025</b>	<b>1 587 120</b>

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

#### 5.6. Финансовые вложения (строка 1240 бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря краткосрочные финансовые вложения представлены следующим образом:

тыс.руб.

Показатель	Срок погашения, ставка	На 31 декабря 2022года	На 31 декабря 2021 года
Депозит ПАО «Сбербанк»	90 дней, от 30 ноября 2022 года, 6,11% годовых	700 000	—
<b>Итого:</b>	<b>Х</b>	<b>700 000</b>	<b>—</b>

По состоянию на 31 декабря 2022 Общество не начисляло резерв под обесценение финансовых вложений.

По состоянию на 31 декабря 2022 по депозиту начислен процент в сумме 3 633 тыс. руб.

#### 5.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 бухгалтерского баланса)

Наименование актива	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Расчетный счет	76 922	268 867
Краткосрочные депозиты	1 278 200	—
<b>Итого:</b>	<b>1 355 122</b>	<b>268 867</b>

В течение 2022 года свободные денежные средства Общество размещало на краткосрочные депозитные вклады в кредитных организациях. В соответствии с учетной политикой они квалифицируются как денежные эквиваленты.

#### 5.8. 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 второй очереди с лимитом 10 311 934 тыс. руб. Окончательный срок погашения — до 09 декабря 2025 года.

В 2022 году привлечено банковское проектное финансирование в виде соглашения об открытии еще одной невозобновляемой кредитной линии на финансирование строительства 3 очереди с лимитом 11 627 342 тыс. руб. Окончательный срок погашения — до 18 июля 2026 года.

В 2022 году основной долг и проценты погашены по двум кредитным линиям для финансирования затрат по строительству этапа 1 (корпус А) 2 очереди.

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 «УНИВЕРСАЛ»:

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 февраля 2024	14,2

Один займ со сроком погашения в 2022 году погашен.

В таблице ниже приведены данные по задолженности по основному долгу и процентам по состоянию на 31 декабря 2022 года:

Заемные средства	На 31 декабря 2022	На 31 декабря 2021
<b>ПАО «Сбербанк»</b>	<b>13 300 585</b>	<b>10 416 496</b>
в том числе:		
Задолженность по основному долгу	13 002 158	10 187 136
Задолженность по процентам	298 427	229 360
<b>ООО «УНИВЕРСАЛ»</b>		
в том числе:	<b>1 783 637</b>	<b>1 533 542</b>
Задолженность по основному долгу	1 435 642	1 430 808

Задолженность по процентам	347 995	102 734
Всего	15 084 222	11 950 038

#### 5.9. Заемные средства (стр. 1510 бухгалтерского баланса)

Задолженность по договору займа с ООО «УНИВЕРСАЛ» сроком погашения — 09 августа 2022 года – отсутствует. По состоянию на 31 декабря 2022 года имеется задолженность по процентам за пользование лимитом кредитной линии до расторжения договора:

тыс.руб.

Заемные средства	На 31 декабря 2022	На 31 декабря 2021
ООО «УНИВЕРСАЛ»	—	503 214
Задолженность по процентам ПАО «Сбербанк»	67	—

#### 5.10. 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 2021
Задолженность за аренду земельных участков перед Департаментом городского имущества г. Москвы (рассрочка)	681 389	1 057 098
Задолженность перед подрядчиками по строительству Инвестиционного проекта	1 054 978	551 775
Прочая кредиторская задолженность	11 123	10 016
<b>Итого:</b>	<b>1 747 490</b>	<b>1 618 889</b>

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.

#### 5.11. 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. Указанная сумма отражена по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Обществом отражены арендные обязательства в сумме 258 357 тыс.руб. по договорам аренды земельных участков, офиса и офиса продаж.

#### 5.12. Выручка (стр. 2110 отчета о финансовых результатах)

Выручка Общества представляет собой доходы от сдачи в аренду нежилых помещений. Сумма выручки в 2022 году — 196 тыс.руб. (в 2021 году — 1 212 тыс.руб.)

Себестоимость от сдачи в аренду нежилых помещений составила в 2022 году — 46 тыс.руб. (в 2021 году — 69 тыс.руб.)

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

Общество получило доходы в виде процентов на остаток на расчетном счете в сумме 3 690 тыс.руб. (за 2021 год — 1 097 тыс.руб.) и процентов от размещенных краткосрочных депозитов в Сбербанке в сумме 10 103 тыс.руб (за 2021 год – 0).

### 5.14. Управленческие расходы (стр. 2220 отчета о финансовых результатах)

За отчетный период управленческие расходы представлены следующим образом:

тыс.руб.

Показатель	За 2022 год	За 2021 год
Аренда офиса	181	712
Амортизация	30	30
Аудит	399	277
Материальные расходы	—	57
Прочие	28	19
<b>Итого:</b>	<b>638</b>	<b>1 095</b>

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

Структура прочих доходов представлена в таблице:

тыс.руб.

Показатель	За 2022 год	За 2021 год
Прочее	5	14
<b>Итого:</b>	<b>5</b>	<b>14</b>

Структура прочих расходов представлена в таблице:

тыс.руб.

Показатель	За 2022 год	За 2021 год
Налог на имущество	2	5
Услуги банка	76	72
Пени по хозяйственным договорам	11	78
Прочее	—	—
<b>Итого:</b>	<b>89</b>	<b>155</b>

### 5.16. 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 2022 года

Наименование показателя	(тыс.руб.):	
	За 2022 год	За 2021 год
Прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	13 221	1 002
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	(2 644)	(200)
Изменение отложенного налогового актива	212 183	46 741
Изменение отложенного налогового обязательства	(214 827)	(47 060)
Текущий налог на прибыль	—	—
Отложенный налог на прибыль	(2 644)	(319)

Чистая прибыль в 2022 году составила 4 304 тыс.руб. (в 2021 году — 683 тыс.руб.)

#### 5.17. Движение денежных средств

В прочих поступлениях по текущей деятельности (строка 4119) формы «Отчет о движении денежных средств» в сумме 49 938 тыс.руб. отражены:

- возмещение расходов на электроэнергию в сумме 47 457 тыс.руб.;
- возмещение расходов на водоснабжение и водоотведение в сумме 2 448 тыс.руб.;
- ошибочные поступления в сумме 33 тыс.руб.

В отчетности за 2021 год 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 прочих платежах по текущей деятельности (строка 4129) формы «Отчет о движении денежных средств» в сумме 5 391 тыс.руб. отражены уплаченные налоги в сумме 919 тыс.руб.; субсидии банкам в сумме 2 114 тыс.руб.; оплата за ООО «УНИВЕРСАЛ» по письму в сумме 2 271 тыс.руб.; услуги банка в сумме 76 тыс.руб.; пени по хозяйственным договорам в сумме 11 тыс.руб.

В прочих платежах по текущей деятельности (строка 4129) формы «Отчет о движении денежных средств» за 2021 год в сумме 11 177 тыс.руб. отражены уплаченные налоги в сумме 3 713 тыс.руб.; оплата за ООО «УНИВЕРСАЛ» по письму в сумме 4 668 тыс.руб.; возврат ошибочно перечисленных денежных средств в сумме 2 796 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 2022 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
2	Слипенчук Григорий Михайлович	г. Москва	Прямо или косвенно контролирующие юридические лица или физические лица-владельцы (доля владения в каждом звене по всей цепочке больше 50%), бенефициарный владелец

#### 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

### Операции, проведенные со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Виды операций со связанными сторонами	Объем операций за 2022 год	Объем операций за 2021 год	Дебиторская (+) кредиторская (-) задолженность	
				На 31 декабря 2022	На 31 декабря 2021
ООО «Донская, 13»	Аренда офиса	—	37	—	—
ООО «Иннова-ЭН»	Покупка электроэнергии	42 351	21 660	(5 702)	(4 670)
ООО «ДевмоС»	Сдача в аренду нежилого помещения	236	404	236	403
	Задолженность по совместному финансированию технологического присоединения к эл.сетям	—	—	(53 807)	(53 807)
	Договор уступки права аренды земельного участка	(51)	312	(9 954)	(10 005)
	На основании соглашения о компенсации платежей за аренду земельного участка	216 527	146 923	(394 862)	(611 389)
ООО «УНИВЕРСАЛ»	Займ полученный	352 533	940 263	(1 435 642)	(1 855 808)
	Проценты по займу	(245 261)	153 533	(347 995)	(180 947)
ИП Фокин Денис Александрович	Вознаграждение по договору о передаче	124 600	177 000	(5 500)	(53 000)

	полномой ЕИО				
--	--------------	--	--	--	--

### 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	2022	2021
Вознаграждение по договору передачи полномочий единоличного исполнительного органа	124 600	177 000
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 2022 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 2022 году было начислено вознаграждение в сумме 58 600 тыс.руб.: при достижении этапа получения разрешения на строительство объекта 3 в сумме 16 600 тыс.руб.; при достижении этапа получения проектного финансирования объекта 3 в сумме 6 000 тыс.руб.; при достижении этапа получения разрешения на ввод корпуса А – в сумме 36 000 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.

## 8. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ВЫДАННЫЕ И ПОЛУЧЕННЫЕ

Общество в 2022 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, дополнительного соглашения № 4 от 17 марта 2022 года), связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 10 564 409 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.

В связи с прекращением действия договоров об открытии невозобновляемой кредитной линии № 7476/1 от 03.03.2020 и № 7476/2 от 03.03.2020 все обременения по этим кредитам прекращены.

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 ( с учетом дополнительного соглашения № 1 от 17 марта 2022 года, дополнительного соглашения № 2 от 18 июля 2022 года), связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства — ПАО «Сбербанк России». Общая залоговая стоимость составляет 14 799 897 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.

В 2022 году Общество выдало следующие обязательства:

1. По договору залога имущественных прав № 380B00600-з4 от 19 июля 2022 года, связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства — ПАО «Сбербанк России» в обеспечение обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19 июля 2022 года № № 380B00600. Общая залоговая стоимость составляет 13 121 168 тыс.руб.;
2. По договору последующей ипотеки № 380B00600-И1 от 19 июля 2022 года Общество передает в последующий залог принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество – ПАО «Сбербанк России» в обеспечение обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19 июля 2022 года № № 380B00600. Общая залоговая стоимость составляет 143 870 тыс.руб.

Общество имеет следующие гарантии, поручительства:

1. Банковская гарантия № 115486 10 июня 2020 года, полученная от ПАО «Совкомбанк» за АО «СУ-10 Фундаментстрой» 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. Банковская гарантия № 154812 от 12 января 2022 года, полученная от от ПАО «Совкомбанк» за ООО «ИДЖЭнерго» по договору строительного подряда № ИДЖ/Метр/2021 от 24 ноября 2021 года на сумму 12 330 тыс.руб. Срок действия гарантии – по 24 августа 2022 года включительно.

Перечисленные в пп. 1 – 5 банковские гарантии отозваны в связи с прекращением срока их действия.

6. 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;
7. 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;

Указанные в пп. 6, 7 договоры поручительства расторгнуты в связи с прекращением действия договоров об открытии невозобновляемой кредитной линии № 7476/1 от 03.03.2020 и № 7476/2 от 03.03.2020.

8. 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;
9. 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;
10. Договор поручительства № 380В00600-п2 от 19 июля 2022 года поручитель Слипенчук М.В. перед ПАО «Сбербанк России» по обязательствам открытой невозобновляемой кредитной линии № 380В00600 от 19 июля 2022 года.

## **9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

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 2022 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2022 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 2022 году инфляция в России составила 11,94 %. Инфляция в 2022 году стала максимальной с 2016 года. В 2023 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

обстоятельства, 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.

Представитель ООО «Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ» по доверенности от 27.03.2020 № ПД-01/2020  Кушавин Ю.Ю.



27 марта 2023 года