



Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «Бизнесэкспертиза»
Юридический адрес: 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15
Почтовый адрес: 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
Телефон, факс: (495) 120-55-21 (многоканальный)
info@bizexpertiza.ru
www.bizexpertiza.ru

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ТОЛМАЧЕВСКИЙ»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ**

ЗА 2021 ГОД

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

АДРЕСАТЫ

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толмачевский»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толмачевский» (ОГРН 1197746294350, 119017, г. Москва, Кадашёвская наб, д. 6/1/2, стр. 1, эт. 4, пом. I, ком. 28), состоящей из:

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

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к

тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор
ООО АКГ «Бизнесэкспертиза»,
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006051110)



Д.В. Савилов

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа
«Бизнесэкспертиза» (ООО АКГ «Бизнесэкспертиза»),
ОГРН 1157746522152,
129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017886

31 марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

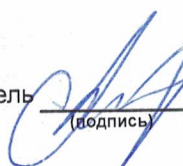
			Коды
	Форма по ОКУД		0710001
	Дата (число, месяц, год)	31	12
		2021	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Толмачевский"	по ОКПО	39331003	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9715345190	
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес) 119017, Москва г, Кадашёвская наб, д. № 6/1/2, стр. 1, этаж 4 пом. I ком. 28			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО АКГ "Бизнесэкспертиза"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7716796675	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1157746522152	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	11 523	1 143	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	3 944 891	4 050 482	3 682 846
	Затраты по строительству	11501	-	194 794	14 527
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	2 755 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	265 669	128 027	33 095
	Прочие внеоборотные активы	1190	14 189	12 823	775
	в том числе:				
5	Авансы выданные	11901	4 698	-	-
1	Вложения в объекты НМА	11902	9 491	12 823	775
	Итого по разделу I	1100	6 991 271	4 192 475	3 716 716
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 584 698	71	1
	в том числе:				
	Затраты на строительство	12101	1 584 189	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	155 264	21	5 516
	в том числе:				
	НДС с затрат на строительство	12201	155 264	-	-

5	Дебиторская задолженность	1230	461 430	3 146 794	148 984
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	-	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	165	178	1 148
	Прочие оборотные активы	1260	1 806 370	57	19
	в том числе:				
	Авансы, направленные на строительство	12601	1 806 033	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 007 927	3 147 121	155 667
	БАЛАНС	1600	10 999 198	7 339 596	3 872 383

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	52 669	17 591	11 122
	Итого по разделу III	1300	52 679	17 601	11 132
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	10 721 942	6 535 651	3 836 029
	Отложенные налоговые обязательства	1420	167 072	38 599	969
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10 889 014	6 574 250	3 836 999
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	-	727 911	-
5	Кредиторская задолженность	1520	53 905	19 675	24 212
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	3 600	159	41
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	57 504	747 745	24 253
	БАЛАНС	1700	10 999 198	7 339 596	3 872 383

Руководитель



(подпись)



Герасимов В.

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Толмачевский"	по ОКПО	39331003		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9715345190		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	1 583	77 728
	Себестоимость продаж	2120	(1 110)	(35 317)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	473	42 411
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 868)	(8 870)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 395)	33 541
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	10	23
	Проценты к уплате	2330	(23 995)	(304 760)
	Прочие доходы	2340	80 801	238 684
	Прочие расходы	2350	(25 511)	(18 321)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	25 910	(50 833)
	Налог на прибыль	2410	9 168	57 302
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	9 168	57 302
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	35 078	6 469

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	35 078	6 469
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Герасимов В.

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2021
39331003		
9715345190		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Толмачевский"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	11 122	11 132
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	6 469	6 469
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	6 469	6 469
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	17 591	17 601
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	35 078	35 078
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	35 078	35 078
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	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 акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	52 669	52 679

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
До корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	52 679	17 601	11 132

Руководитель

(Подпись)

Заступник
Герасимов В. *
 (расшифровка подписи)
 ТОЛЬКО В СЛУЖБЕ



25 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Толмачевский"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
39331003		
9715345190		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 098	70 563
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 088	67 129
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	10	3 434
Платежи - всего	4120	(3 090 327)	(114 428)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 385 909)	(40 771)
в связи с оплатой труда работников	4122	(46 838)	(4 046)
процентов по долговым обязательствам	4123	(302 789)	(18 959)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(1 354 791)	(50 652)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 087 229)	(43 865)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(19 204)	(2 992 250)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(19 204)	(155 529)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	(81 671)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	(2 755 050)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(19 204)	(2 992 250)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	10 604 136	3 760 145
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	10 604 136	3 760 145
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(7 497 715)	(725 000)
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	(7 497 715)	(725 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 106 421	3 035 145
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(12)	(970)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	178	1 148
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	166	178
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Герасимов В

(расшифровка подписи)



25 марта 2022 г.

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	1 193	(50)	10 758	-	-	(379)	-	-	-	11 951	(428)
	5110	за 2020г.	-	-	1 193	-	-	(50)	-	-	-	1 193	(50)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	1 080	(48)	5 867	-	-	(108)	-	-	-	6 947	(156)
	5111	за 2020г.	-	-	1 080	-	-	(48)	-	-	-	1 080	(48)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2021г.	113	(2)	2 686	-	-	(107)	-	-	-	2 799	(109)
	5112	за 2020г.	-	-	113	-	-	(2)	-	-	-	113	(2)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
В том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	спи́сано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:						
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	12 823	8 229	(10 758)	9 491
	5190	за 2020г.	775	13 241	(1 193)	12 823
в том числе:						
Разработка дизайн-концепции интерьеров мест общего пользования Б. Толмачевский, д. 5	5181	за 2021г.	2 205	-	(2 205)	-
	5191	за 2020г.	-	2 205	-	2 205
Исключительные права: Фотосъемка и упрощенная 3D модель г. Москва, Б. Толмачевский пер. вл. 5	5182	за 2021г.	775	-	-	775
	5192	за 2020г.	775	-	-	775
Аудиовизуальное произведение под названием «Окружение дома с вид-дом на Кремль» «Лаврушинский»	5183	за 2021г.	-	1 916	-	1 916
	5193	за 2020г.	-	-	-	-
Сайт https://lavrushinskiy.ru	5184	за 2021г.	149	4 118	(4 267)	149
	5194	за 2020г.	-	149	-	149
Товарный знак "Дом с видом на Кремль Лаврушинский"	5185	за 2021г.	28	-	(28)	-
	5195	за 2020г.	-	28	-	28
Аудиовизуальное произведение "Инфраструктура" "Лаврушинский" 3,5-5 мин формат "MOV"	5186	за 2021г.	2 641	45	(2 686)	-
	5196	за 2020г.	-	2 641	-	2 641
3D модель окружения ЖК "Лаврушинский"	5187	за 2021г.	5 520	340	-	5 860
	5197	за 2020г.	-	5 520	-	5 520
Серия рекламных макетов/концепций "Лаврушинский. Дом с видом на Кремль" (бмакет щита 6*3, 1интербане	5188	за 2021г.	400	1 200	(1 600)	-
	5198	за 2020г.	-	400	-	400
Фото- видеосъемка жилой застройки Толмачевский Б. д. 5, стр 1 для 3D-визуализации	5189	за 2021г.	1 105	610	-	1 715
	5199	за 2020г.	-	1 105	-	1 105
Система визуальной идентификации бренда для комплекса жилой застро г. Москва, Б. Толмачевский пер. вл. 5		за 2021г.	-	-	(600)	-
		за 2020г.	-	600	-	-
Товарный знак "Дом Лаврушинский" №775 135		за 2021г.	-	-	(57)	-
		за 2020г.	-	57	-	-
Товарный знак "Лаврушинский" №775134		за 2021г.	-	-	(57)	-
		за 2020г.	-	57	-	-
Адаптация констант бренда жилой застройки с элементами социальной инфраструктуры, расположенного по		за 2021г.	-	-	(240)	-
		за 2020г.	-	240	-	-
Создание гайдабука для проекта жилой застройки с		за 2021г.	-	-	-	-

электронный документ, подписанный
расположенного

за 2020г.

240

(240)



Руководитель _____
Герафимов В.
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	383 711	133 608	(196 517)	(8 815)	311 986
	5250	за 2020г.	16 426	369 275	(1 900)	(90)	383 711
в том числе:							
Объекты инвестиций по адресу: Москва, Электрический пер.	5241	за 2021г.	188 917	123 069	-	-	311 986
	5251	за 2020г.	-	188 917	-	-	188 917
Вывеска, габаритные размеры 5,92*0,5*0,05м световые объемные буквы "Smindex офис продаж"	5242	за 2021г.	-	203	203	-	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
Зеркало серебряное с латунным обрамлением (3,5 пог.м) в офис продаж	5243	за 2021г.	-	76	76	-	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Рулонная штора автоматизированная (с мотором приемника сигнала и АКБ)размер 119х265	5244	за 2021г.	-	85	85	-	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
Зеркало декоративное бронзированное (10,57 кв.м) в офис продаж	5245	за 2021г.	-	159	159	-	-
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
Зеркало декоративное бронзированное (6 кв.м) в офис продаж	5246	за 2021г.	-	77	77	-	-
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
Пресс-волл с баннером 2,5*11,5м (Павлушинский)	5247	за 2021г.	-	54	54	-	-
	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-
Пресс-волл с баннером 2,5*20м (Павлушинский)	5248	за 2021г.	-	77	77	-	-
	5258	за 2020г.	-	-	-	-	-
Пресс-волл с баннером 2,5*48,5м (Павлушинский)	5249	за 2021г.	-	229	229	-	-
	5259	за 2020г.	-	-	-	-	-
Стекло для колонны 460х2500 (Художественное стекло пр-ва Рапа Carlo)		за 2021г.	-	132	132	-	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Комплекс шкафов для переговорной 1 и 2 со стеклом рельефным Горда с поталью		за 2021г.	-	273	273	-	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Комплекс шкафов для демозала 2 (2 шкафа) стекло Горда с поталью		за 2021г.	-	357	357	-	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
К6 Стойка ресепшн		за 2021г.	-	74	-	(74)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
К1, К2, К3 Шкаф для одежды 2940*2584+730+404*630		за 2021г.	-	42	-	(42)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Архитектурный макет элитного жилого комплекса проекта "Павлушинский" в масштабе 1/125 с тумбой		за 2021г.	-	5 394	-	(5 394)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Стойка ресепшн - офиса продаж на Кадашевской		за 2021г.	-	628	-	(628)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Шкаф для одежды 2940*2584+730+404*630 (офис продаж)		за 2021г.	-	878	-	(878)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-

Шкаф для одежды 2670*5420*630 К7 (офис продаж)	за 2021г.	-	645	(645)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Шкаф для инженерных коммуникаций 2940*1905*630 K4 (офис продаж)	за 2021г.	-	253	(253)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Видеокамера 4К, 3840*2160, 30 fps H.265/1/1,8" Panasonic	за 2021г.	-	199	(199)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Одноместная кабина Work in Capsula в комплектации Word Standard (шнур питания 3м, высота стола 100см)	за 2021г.	-	275	(275)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Кронштейн для макетного стола 1700x200мм	за 2021г.	-	116	(116)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Деревянные панели, шпон, американский орех 500*2690(н) 2шт+зеркало 1500*2680	за 2021г.	-	74	(74)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Акцентная стена в кабинет санузла 1 этажа 1200*2400 (№2)	за 2021г.	-	59	(59)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Акцентная стена в тамбуре санузла 1 этажа 1585*2400	за 2021г.	-	67	(67)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Акцентная стена в кабинет санузла 1 этажа 1200*2400 (№1)	за 2021г.	-	59	(59)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
K5 Стойка охраны 1600*600*400	за 2021г.	-	52	(52)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
Восстановление здания Б. Толмачевский, д. 5 стр 7А	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	1 900	-	-	1 900
Фасадная табличка 467*352 изготовление, монтаж, демонтаж наружной рекламы (банер.циф)	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	-	44	(44)	-
Пресс-волл сбаннером 3,74*6,89 (Лаврушинский)	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2020г.	-	45	(45)	-
Авансы под будущие внеоборотные активы	за 2021г.	86 166	-	-	86 166
	за 2020г.	4 053	82 113	-	-
Незавершенное капитальное строительство (сч 20, 19, 20)	за 2021г.	108 628	-	-	108 628
	за 2020г.	10 473	108 628	-	-
					86 166
					108 628
					108 628

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	117	-
в том числе:			
Стойка ресепшн - офиса продаж на Кадашевской	5261	74	-
Шкаф для одежды 2940*2584+730+4040*630 (офис продаж)	5262	42	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	16 752	5	5
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

25 марта 2022 г.



3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимостью до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	2 755 000	-	-	-	2 755 000	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Инвестиционный договор	5302	за 2021г.	-	-	-	2 755 000	-	-	-	2 755 000	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего											
в том числе:											
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	2 755 000	-	-	-	2 755 000	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель _____
(подпись)



Герасимов В.И.
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость				
														выбыло			
Запасы - всего	5400	за 2021г.	71	-	71	1 593 089	(8 462)	-	-	-	-	-	1 584 698	-	-	1 584 698	
	5420	за 2020г.	1	-	1	843	(772)	-	-	-	-	-	-	71	-	-	71
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	71	-	71	7 789	(7 352)	-	-	-	-	-	-	509	-	-	509
	5421	за 2020г.	1	-	1	843	(772)	-	-	-	-	-	-	71	-	-	71
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	1 585 300	(1 110)	-	-	-	-	-	-	1 584 189	-	-	1 584 189
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Герасимов В.
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	4 698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 698	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2021г.	-	-	4 698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 698	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	3 150 201	(3 407)	(2 681 082)	1 335	(338)	(3 286)	(3 525)	-	-	-	-	-	-	-	466 830	(5 400)
	5530	за 2020г.	148 994	(10)	3 002 915	653	(2 361)	(465)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 150 201	(3 407)
в том числе:	5511	за 2021г.	7 318	(3 407)	66	-	(1 391)	(508)	(3 525)	-	-	-	-	-	-	-	5 486	(5 400)
	5531	за 2020г.	1 979	(10)	6 745	-	(1 406)	(465)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 318	(3 407)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2021г.	1 219	-	-	-	(1 219)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2020г.	2 174	-	-	-	(955)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 219	-
Авансы выданные	5513	за 2021г.	3 141 664	-	(2 681 016)	1 335	2 271	(2 778)	-	-	-	-	-	-	-	-	461 344	-
	5533	за 2020г.	144 841	-	2 996 170	653	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 141 664	-
Прочая	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	3 150 201	(3 407)	(2 676 384)	1 335	(338)	(3 286)	(3 525)	-	-	-	-	-	-	-	471 528	(5 400)
	5520	за 2020г.	148 994	(10)	3 002 915	653	(2 361)	(465)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 150 201	(3 407)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода				
				поступление		выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	6 535 651	10 580 140	650 297	(7 044 146)	-	-	-	-	10 721 942	
	5571	за 2020г.	3 836 029	3 035 145	486 048	(821 571)	-	-	-	-	-	6 535 651
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021г.	2 861 587	10 292 384	381 598	(6 706 430)	-	-	-	-	-	6 829 138
	5572	за 2020г.	-	2 755 000	188 258	(81 671)	-	-	-	-	-	2 861 587
займы	5553	за 2021г.	3 674 064	311 752	244 704	(337 715)	-	-	-	-	-	3 892 804
	5573	за 2020г.	3 836 029	280 145	297 789	(739 900)	-	-	-	-	-	3 674 064
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	747 586	51 657	-	(745 338)	-	-	-	-	-	53 905
	5580	за 2020г.	24 212	737 292	6 982	(20 900)	-	-	-	-	-	747 586
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	14 494	48 541	-	(13 549)	-	-	-	-	-	49 485
	5581	за 2020г.	11 605	9 807	10	(6 929)	-	-	-	-	-	14 494
авансы полученные	5562	за 2021г.	694	17	-	(431)	-	-	-	-	-	280
	5582	за 2020г.	9 865	453	-	(9 624)	-	-	-	-	-	694
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	4 487	3 100	1	(3 448)	-	-	-	-	-	4 140
	5583	за 2020г.	2 742	2 032	2	(288)	-	-	-	-	-	4 487
кредиты	5564	за 2021г.	727 911	-	23 995	(751 906)	-	-	-	-	-	727 911
	5584	за 2020г.	-	725 000	6 970	(4 059)	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	7 283 237	10 631 797	650 297	(7 789 484)	-	-	-	-	-	10 775 847
	5570	за 2020г.	3 860 241	3 772 437	493 030	(842 471)	-	-	-	-	-	7 283 237

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель _____
 (подпись)
Герасимов В.
 (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	93	487
Расходы на оплату труда	5620	2 959	2 563
Отчисления на социальные нужды	5630	532	659
Амортизация	5640	-	1 657
Прочие затраты	5650	3 393	38 821
Итого по элементам	5660	6 977	44 187
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	6 977	44 187

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

Руководитель

(подпись)



Герасимов В.

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	159	3 680	(237)	(3)	3 600
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	159	3 680	(237)	(3)	3 600



Руководитель _____ Герасимов В.
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	1 839 593	-	-
в том числе:				
Поступления на счета эскроу по ДДУ	5801	1 839 593	-	-
Выданные - всего	5810	5 979 772	3 480 000	1 883 390
в том числе:				
Залог имущества для кредитных договоров	5811	5 979 772	3 480 000	1 883 390



Герасимов В.

(расшифровка подписи) * ОГРН 7707083893

Руководитель

(подпись)

25 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель

Герасимов В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толмачевский»
за 2021 год**

1. Сведение об организации:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толмачевский»

ИНН 9715345190, КПП 770601001, ОГРН 1197746294350

Юридический адрес:

119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 28

Фактический (почтовый) адрес соответствует юридическому адресу.

Дата государственной регистрации: 29.04.2019.

Уставный капитал предприятия составляет 10 000-00 руб.

Состав учредителей:

- Смайнэкс Инвестиции ООО (100 % уставного капитала).

Информация о бенефициарных владельцах:

Тулупов Алексей Викторович, гражданин Российской Федерации, 18.05.1975 года рождения.

Бенефициар, косвенное владение, 100% долей УК.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет. Обособленных подразделений нет.

В 2021 году Обществом не совершались контролируемые сделки, подлежащие включению в Уведомление о контролируемых сделках по основаниям статьи 105.14 НК РФ.

2. Основные элементы учетной политики предприятия

1. Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности. Случаи существенного отступления от установленных правил оценки статей бухгалтерской отчетности отражены в учетной политике и данной пояснительной записке.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № бн от 30.12.2020г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 15 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

2. Основные средства

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н.

2.1. Принятие ОС к учету

2.1.1. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ 6/01, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 40 000 руб.

(Основание: абз. 4 п. 5 ПБУ 6/01)

2.1.2. Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ПБУ 6/01, принимается к учету на счет 01 "Основные средства" (или счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности") вне зависимости от ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты ОС, право собственности на которые подлежит государственной регистрации, до ее завершения учитываются на отдельном субсчете к счету 01 (03).

(Основание: п. 4 ПБУ 6/01, п. 52 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств)

2.2. Срок полезного использования ОС

2.2.1. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений.

(Основание: п. 20 ПБУ 6/01)

2.2.2. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

При этом в отношении объектов основных средств, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

2.2.3. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, относящихся к различным амортизационным группам в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Не включаются в состав объекта недвижимого имущества отдельные инвентарные объекты основных средств, если:

- они могут быть использованы вне объекта недвижимого имущества;
- их демонтаж не причиняет несоразмерного ущерба их назначению;
- их функциональное предназначение не является частью функционирования объекта недвижимого имущества как единого обособленного комплекса.

Учитывать в качестве самостоятельных объектов основных средств:

Системы видеонаблюдения, СОУЭ (системы оповещения о пожаре и управления эвакуацией), объекты пожарной сигнализации, локальные сети, другие коммуникации здания, объекты внешнего благоустройства (парковки, зеленые насаждения, газоны, дорожки/тротуары, освещение).

(Основание: абз. 2 п. 6 ПБУ 6/01)

2.3. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- Здания, в т.ч. строения, помещения,
- Сооружения,
- Машины и оборудование (кроме офисного),
- Офисное оборудование,
- Транспортные средства,
- Производственный и хозяйственный инвентарь,
- Земельные участки,
- Другие виды основных средств

Все группы основных средств относятся по типу основных средств к объектам основных средств или к капитальным вложениям в арендованное недвижимое имущество.

2.4. Переоценка объектов ОС по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

(Основание: п. 15 ПБУ 6/01)

2.5. По всем объектам ОС, за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 18 ПБУ 6/01)

2.6. Списание ОС с учета

2.6.1. Остаточная стоимость проданных ОС - объектов недвижимости, переданных покупателю, до даты государственной регистрации перехода права собственности на них отражается на счете 45 "Товары отгруженные".

(Основание: Письмо Минфина России от 22.03.2011 № 07-02-10/20)

2.6.2. Объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

(Основание: п. 29 ПБУ 6/01, Приложение к письму Минфина России от 29.01.2014 № 07-04-18/01)

3. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее - "НМА") ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

3.1. Квалификация объектов в составе НМА

3.1.1. В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

(Основание: пп. "б" п. 3 ПБУ 14/2007)

3.1.2. В составе расходов будущих периодов учитываются затраты на объекты вне зависимости от срока их использования, такие как:

- лицензии, подтверждающие права организации на доступ к ограниченным ресурсам;
- лицензии на осуществление определенных видов деятельности;

- права на иные объекты, не являющиеся результатами интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации (виды объектов, например: сертификаты качества продукции, решение о выделении полос радиочастот, разрешение на использование радиочастот или радиочастотных каналов.).

(Основание: абз. 3 п. 19 ПБУ 10/99, Письмо Минфина России от 12.01.2012 № 07-02-06/5)

3.2. Переоценка и обесценение НМА

3.2.1. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

(Основание: п. 17 ПБУ 14/2007)

3.2.2. Проверка НМА на обесценение не производится.

(Основание: п. 16, п. 22 ПБУ 14/2007)

3.3. Амортизация НМА

3.3.1. Срок полезного использования объекта НМА - секрета производства (ноу-хау) устанавливается исходя из срока, в течение которого соблюдается конфиденциальность сведений в отношении такого объекта, в том числе путем введения режима коммерческой тайны. Если срок охраны конфиденциальности не установлен, в учете возникает объект НМА с неопределенным сроком полезного использования.

3.3.2. По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация в бухгалтерском учете не начисляется. Если в течение 3-х лет с даты принятия его к учету не появилась возможность надежно определить срок полезного использования, то он подлежит списанию в состав общехозяйственных затрат на основании Приказа инвентаризационной комиссии.

(Основание: п. 1 ст. 1465, ст. 1467 ГК РФ; абз. 2 п. 23 и абз.2 п.27 ПБУ 14/2007)

3.3.3. При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации индивидуально для каждого объекта, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание вид объектов НМА и специфику области их использования - амортизируются линейным способом.

Способ амортизации НМА ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения.

(Основание: п. п. 28, 30 ПБУ 14/2007, п. 3 Положения по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н)

3.3.4. В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

(Основание: п. п. 27, 30 ПБУ 14/2007, п. 4 Положения по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н)

4. Сырье и материалы

Учет сырья и материалов (далее - запасы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Стандарт применяется перспективно в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

4.1. Состав запасов

4.1.1. В составе запасов признаются активы, потребляемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

(Основание: п. 3 ФСБУ 5/2019)

4.1.2. Запасы, предназначенные для управленческих нужд, не признаются в качестве актива, а затраты на их приобретение включаются в расходы периода, в котором они были понесены.

(Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019)

4.1.3. Малоценные основные средства не относятся к запасам, так как предназначены для использования в течение длительного времени (свыше 12 месяцев)

(Основание: п. 3 ФСБУ 5/2019; п. 4.1.4. настоящей Учетной политики на 2021 год)

4.1.4. В 2021 году организация не применяет положения ФСБУ 6/2020.

4.2. Оценка при признании

4.2.1.1. Запасы учитываются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, включая фактические затраты на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, величину оценочного обязательства, признанного в связи с приобретением запасов, а также проценты, связанные с приобретением (созданием) запасов, признанных инвестиционным активом.

4.2.1.2. Затраты, на приобретение запасов, формирующие их фактическую себестоимость, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы".

Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

(Основание: п. 9,10, пп. «г», «д» п.11 ФСБУ 5/2019)

4.3. Оценка после признания

4.3.1. Резерв под обесценение стоимости запасов не создается.

4.4. Отпуск и списание запасов.

4.4.1. При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения запасов (способ ФИФО). Оценка запасов, находящихся в запасе (на складе) на конец месяца, производится по фактической себестоимости последних по времени приобретения запасов.

(Основание: п. 36 ФСБУ 5/2019)

Для обеспечения контроля за сохранностью запасов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких запасов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

5. Незавершенное производство

5.1.1. Незавершенное производство (затраты, понесенные на производство продукции, работ, услуг не прошедших всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи) включается в состав запасов.

(Основание: пп. «е» п. 2 ФСБУ 5/2019)

5.2. Резерв под снижение стоимости НЗП не создается.

8. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

8.1. Последующая оценка финансовых вложений

8.1.1. Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежемесячно.

(Основание: п. 20 ПБУ 19/02)

8.1.2. Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения.

(Основание: абз. 6 п. 38 ПБУ 19/02)

(Основание: абз. 2, 3, 4, 5, 9 п. 37, абз. 3 п. 38 ПБУ 19/02)

8.2. Выбытие финансовых вложений

8.2.1. При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

(Основание: абз. 2 п. 26, п. 29 ПБУ 19/02)

8.2.2. Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 и учетной политикой для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.

(Основание: абз. 2 п. 19 ПБУ 19/02)

8.2.3. Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения.

(Основание: абз. 6 п. 38 ПБУ 19/02)

9. Резервы по сомнительным долгам

9.1. Выявление сомнительной дебиторской задолженности

9.1.1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

(Основание: п. п. 6, 35, 50 ПБУ 4/99)

9.1.2. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

(Основание: п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

9.1.3. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;

9.1.4. В случае наличия информации, с высокой степенью надежности подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

(Основание: абз. 2 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

9.1.5. Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

(Основание: Письмо Минфина России от 27.01.2012 № 07-02-18/01 (раздел "Резервирование сомнительных долгов"))

9.2. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если организация получила обеспечение в виде залога, задатка, поручительства, независимой гарантии и т.п. или имеет возможность удержать имущество должника, дебиторская задолженность не считается сомнительной в части, покрываемой обеспечением (п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

10. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

10.1. Учет процентов по займам и кредитам

10.1.1. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств.

Ограничения по целям использования средств целевого кредита (целевого займа) и размеру целевого займа не применяются в случае, если застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ. «Проценты на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости формируют расходы, связанные со строительством, при условии соблюдения требования о длительном времени на их строительство (создание). Требование об их последующем принятии к учету инвесторами и/или покупателями в качестве внеоборотных активов не применяется: поскольку объект капитального строительства реализуется застройщиком не одному инвестору и/или покупателю (учет и цели приобретения у которых могут отличаться или отсутствовать, как у физических лиц), а также, поскольку законодательством по бухгалтерскому учету не предусмотрена возможность установления зависимости между способами ведения бухгалтерского учета одним экономическим субъектом от ведения учета другими экономическими субъектами, в частности, зависимости застройщика от его контрагентов (инвесторов, покупателей).».

(Основание: п. 7 ПБУ 15/2008)

14. 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 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России

от 06.05.1999 № 33н, Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

14.1. Доходы

14.1.1. В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

□ Доходы по основным видам деятельности, осуществляемым согласно Устава в том числе подтверждаемым кодами ОКВЭД;

□ Доходы Заказчика-Застройщика в виде экономии от исполнения договоров долевого участия на реализацию жилых либо нежилых помещений;

(Основание: абз. 6 п. 4 ПБУ 9/99)

14.1.2. Доход Заказчика-Застройщика признавать по мере исполнения договоров долевого участия на реализацию жилых либо нежилых помещений при подписании сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства инвестору/дольщику (покупателю).

Объекты непромышленного назначения освобождаются от налогообложения НДС в соответствии с п.п.23.1 п.3 ст.149 НК РФ. Под объектами долевого строительства понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости (в том числе многоквартирный дом в целом), жилое или нежилое помещение, общее имущество, входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (отдельная квартира, нежилое помещение).

Основание: п.13 ПБУ "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н; Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

14.1.3. В целях ведения раздельного учета Доходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности открывать субсчета на счете 90 по субконто;

14.1.4. При использовании участниками долевого строительства в расчетах счетов-эскроу, денежные средства, поступившие на счета-эскроу от участников долевого строительства (инвесторов), не порождают балансовых активов в бухгалтерском учете застройщика и отражаются на забалансовом счете при получении уведомления об открытии счета-эскроу (при поступлении денежных средств по договорам участия в долевом строительстве гарантируется банком-агентом), и отражаются записью по Дт счета 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" на отдельном субсчете обособленно.

Основание: Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденная Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

14.1.5. Обязательства Застройщика по договорам долевого участия в строительстве отражать на счете 76.09 Единовременно в день регистрации договора долевого участия записью Дт 76.09 Кт 76.86.

Основание: пп. "г" п. 3.1.8 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (Письмо Минфина России от 30.12.1993 N 160) и п. 9 ч. 8 ст. 15.4 Закона N 214-ФЗ

14.1.6. Доходы от экономии застройщика определяются по завершении строительства по всем объектам строительства в целом, по этапу завершеного строительства. Объектом строительства признается многоквартирный комплекс, указанный в проектной декларации, который учитывается на счете 20 «Основное производство» в разрезе субконто "Объекты строительства".

14.1.7. Доходы от экономии застройщика отражаются в составе доходов от основных видов деятельности на счете 90 "Выручка" по конкретному объекту строительства в момент передачи объекта по Акту приема-передачи недвижимости. В последующем экономия застройщика отражается и корректируется по мере передачи объектов по Актам приема-передачи недвижимости.

14.1.8. Экономия застройщика определяется только по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ) и договорам инвестирования (ДИ). В случае, если операции по передаче объектов признаются операциями, облагаемыми НДС, то с суммы доходов от экономии застройщика начисляется НДС. НДС определяется расчетным путем по ставке (20/120) от суммы экономии. Если в последующем сумма доходов от экономии застройщика корректируется, то сумма начисленного НДС также подлежит корректировке.

14.2. Последовательность расчета экономии в периоде передачи первого объекта:

14.2.1. Определяется себестоимость 1м² (СС 1м²) по формуле:

где СС общ - общая себестоимость объекта строительства, сформированная на счете 20 «Основное производство» на дату передачи объекта;

S общ - общая полезная площадь объекта строительства;

14.2.2. Определяется себестоимость объектов, переданных дольщикам (инвесторам) (СС сд о").

где S сд о" - площадь сданных объектов

14.2.3. Определяется экономия, подлежащая признанию в доходах по переданным объектам (Э сд о").

$$\text{Э сд о}'' = (\text{ДС сд о}'' - \text{СС сд о}'') * (1 - 20/120)$$

где ДС сд о" - сумма поступивших средств по ДДУ и ДИ по переданным объектам;

14.2.4. Расчет экономии в последующие периоды:

14.2.5. Определяется сумма дополнительных расходов, подлежащих включению в с/с переданных объектов:

14.2.6. По переданным в прошлые периоды (ДР сд 0")

14.2.7. По переданным в текущем периоде (ДР сд 1")

где ДР - сумма дополнительных расходов, учтенных на счете 20.

14.3.4. Определяем с/с объектов переданных с учетом дополнительных расходов:

14.3.5. По переданным в прошлые периоды (СС сд 1" (ДР))

14.3.6. По переданным в текущем периоде (СС сд 1" (ДР))

14.3.6. Определяется экономия, подлежащая признанию в доходах по сданным объектам по ДДУ и ДИ:

14.3.7. По переданным в прошлые периоды (Э сд 0" корр)

$$\text{Э сд 1}'' \text{ корр} = (\text{ДС сд 1}'' - \text{СС сд 1}'' (\text{ДР})) * (1 - 20/120)$$

14.3.8. Общая экономия по объекту (Э сд общ)

Если экономия получается отрицательной, то Общество отражает ее путем записи по Дт счета 90.

При расторжении ДДУ и ДИ расчеты осуществляются с использованием счета 76 "Финансирование соинвесторов" с одновременным списанием обязательств перед дольщиком по Кт счета 008, субсчет "Средства участников долевого строительства на счетах эскроу" – расторгнут ДДУ.

14.3.9. Дополнительный доход определять по завершении строительства и признавать в учете в сумме разницы между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами на его осуществление. При сдаче объектов долевого строительства дольщикам и списании полученных от них целевых средств отражать в учете путем записи:

Дт 76.86 Кт 20 на сумму стоимости объекта по ДДУ в день подписания АПП

Дт 67 Кт 76.09 списаны средства со счета эскроу в счет погашения кредита Банка.

Кт субсчета 008 "Средства участников долевого строительства на счетах эскроу". Завершены расчеты по счетам эскроу».

14.4. Доходы в виде безвозмездно полученных ценных бумаг, векселей учитывать в составе прочих доходов по их номинальной стоимости с учетом срока погашения эмитента.

Основание: Пункты 33, 77 Положения о переводном и простом векселе, утв. Постановлением ЦИК СССР и СНК СССР от 07.08.1937 N 104/1341; п. 10.3 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, абз. 3 п. 13 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н,

14.5. Расходы

14.5.1. В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99)

14.5.2. Расходы на строительство МКД и содержание Заказчика-Застройщика в период ведения строительства являются для Общества расходами по обычным видам деятельности, связанными с оказанием услуг.

(Основание: п. 5 ПБУ 10/99)

14.5.3. Затраты, связанные с возведением объектов строительства, вводом в эксплуатацию и передачей дольщику/инвестору считаются прямыми и собираются застройщиком на счете 20 "Основное производство" с распределением сметных прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли, а

также отдельных видов затрат, относимых на стоимость строительно-монтажных работ, в разрезе глав в соответствии с Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр:

Глава 1 «подготовка территории строительства» включает затраты, связанные с оформлением земельного участка, с созданием геодезической разбивочной основы для строительства и освоением территории строительства, произведенных на момент подготовки проектной документации и (или) планируемых к осуществлению в период строительства;

Глава 2: «основные объекты строительства» включает стоимость строительства объектов капитального строительства, являющихся основными для объекта строительства;

Глава 3: «объекты подсобного и обслуживающего назначения» включает стоимость строительства объектов капитального строительства подсобного и обслуживающего назначения, объектов строительства, предназначенных для подсобных производственных целей, не относящихся к энергетическим объектам и объектам транспортного хозяйства и связи, предусматриваемым в соответствующих главах, а также для обслуживания предприятия, в т.ч. подсобные цеха, газогенераторные, компрессорные, складские здания, эстакады, галереи, административные здания, лаборатории, здания предприятий общественного питания, медицинского и бытового обслуживания работников производства, относящегося к строительству объекта производственного назначения, хозяйственные корпуса, проходные, мусоросборники и другие. При наличии в одном объекте капитального строительства основного и подсобного производств его сметная стоимость учитывается в главе 2.

Глава 4: «объекты энергетического хозяйства» включает стоимость строительства объектов энергетического хозяйства, входящих в объект строительства: трансформаторных подстанций, линий электропередач (воздушных и кабельных) и др.;

Глава 5: «объекты транспортного хозяйства и связи» включает стоимость объектов транспортного хозяйства (подъездные дороги и дороги на территории (автомобильные, железнодорожные), прочие сооружения и площадки для стоянки транспортных средств, автозаправочные станции, здания и сооружения по техническому обслуживанию, гаражи и другие подобные объекты) и связи, устройство сетей связи всех видов, в том числе технических средств обеспечения транспортной безопасности (телефонной, телевизионной, радиосвязи и другой) с относящимися к ним зданиями и сооружениями;

Глава 6: «наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения» включает стоимость сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, в т.ч. трубопроводы с относящимися к ним зданиями и сооружениями, водозаборными сооружениями, насосными станциями, зданиями перекачки, водонапорными башнями, очистными сооружениями, фильтрами, котельными и другими сооружениями, за исключением затрат на устройство систем инженерно-технического обеспечения, учитываемых в сметной стоимости соответствующих объектов капитального строительства.

Глава 7: «благоустройство и озеленение территории» включает стоимость затрат по благоустройству и озеленению территории объекта строительства, в том числе работ по вертикальной планировке, устройству дорожек, тротуаров, малых архитектурных форм, ограждению территории, наружному освещению, посадке деревьев, кустарников, устройству газонов и клумб и других элементов благоустройства и озеленения;

Глава 8: «временные здания и сооружения» включает затраты на устройство и ликвидацию титульных временных зданий и сооружений;

Глава 9: «прочие работы и затраты» включает стоимость прочих работ и затрат, не учитываемых в других главах сводного сметного расчета, в т.ч. электрическая энергия, затрачиваемая на сушку зданий, на отопление зданий в зимний период, затраты, связанные с предоставлением обязательной банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения контракта и гарантийных обязательств, в случаях, когда указанные затраты являются обязательными по требованию заказчика;

Глава 10: «содержание службы заказчика, строительный контроль» включает затраты на содержание технического заказчика и затраты заказчика на проведение строительного контроля при строительстве, расходы на проведение строительного контроля.

Глава 11: «подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства» включает затраты, связанные с подготовкой эксплуатационных кадров для строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства;

Глава 12: включает публичный технологический и ценовой аудит, подготовка обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, технологический и ценовой аудит такого обоснования инвестиций, аудит проектной документации, проектные и изыскательские работы, работы по подготовке проектной и рабочей документации, научно-техническое сопровождение инженерных изысканий и работ по подготовке проектной и рабочей документации, проведение экологической экспертизы проектной документации объектов, проведение авторского надзора, проведение экспертизы промышленной безопасности, полевые испытания грунтов сваями, проводимые при инженерных изысканиях для строительства, полевые контрольные испытания свай при строительстве, испытания, производимых для уточнения несущей способности свай, экспертное сопровождение при проведении экспертизы по результатам экспертного сопровождения.

Номенклатура работ и затрат не является исчерпывающей и может быть дополнена затратами, учитывающими специфические особенности строительства и относимыми на капитальные вложения.

Основание: п. 7, 10 ПБУ 2/94, п.14 ПБУ 9/99 ; п. 2.3, 3.1.1 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, Приказ Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр; ст. 18 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.; ст.318, 319 НК РФ; ст.318, 319 НК РФ;

14.5.4. Прямые затраты на строительство, накопленные на счете 20 «Основное производство» списываются на себестоимость готовой продукции расчетным путем, согласно формуле в п.14.2 настоящего Положения в день передачи объекта строительства дольщику/инвестору в расчетной сумме с учетом периода строительства по формуле:

Списание = (СЗнакопл + СЗтекущее) x процент передаваемой площади, от общей полезной площади объекта строительства.

Основание: п.1 ст 268, п.3 ст. 271, ст.318, 319 НК РФ;

14.5.5. До даты получения Разрешения на строительство все подготовительные расходы, связанные со строительством, включая затраты на содержание застройщика, накапливаются на счете 20 «Основное производство».

14.5.6. Учет расходов по объектам, по которым не принято решение о строительстве (реализации инвестиционного проекта), до получения правоустанавливающих документов на земельный участок, осуществляется на счете 20 «Основное производство» в разрезе объектов и статей расходов. В случае, если по итогам 1-го этапа (девелопмент) принято решение, что строительство (реализация инвестиционного проекта) нецелесообразно, то расходы подлежат включению в состав убытков: Дт 91.02 Кт 20

Основание: п. 2 ст. 271, п. 1 ст. 272 и ст. 316 НК РФ, Письмо Минфина РФ от 4 февраля 2015 г. N 03-03-06/1/4381

14.5.7. Открытие объекта строительства на счете 20 «Основное производство» производится на основании Уведомления о начале строительства. На счете 20 «Основное производство» отражаются расходы на строительство дома (объекта) с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Дебетовый оборот по счету 20 «Основное производство», распределяется в конце строительства, на дату получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию пропорционально площади. Учет расходов на строительство объектов недвижимости производится на счете 20 «Основное производство» по видам расходов. При индивидуальном проектировании отдельных элементов объектов строительства (квартир, нежилых помещений и т.п.) затраты на их возведение выделяются в отдельные объекты учета для формирования достоверной себестоимости по строительству таких объектов. Общие расходы распределяются пропорционально площади всех объектов.

14.5.8. Если в течение строительства не произведено вымежевание земельных участков, то расходы по ним учитываются как отдельный объект, в последующем при вымежевании расходы распределяются между объектами, которые расположены на данных участках пропорционально площади.

При строительстве объектов инфраструктуры, которые в дальнейшем будут переданы вместе с объектом строительства, они учитываются как отдельные объекты до завершения их строительства, при завершении расходы на их возведение распределяются между объектами строительства пропорционально площади.

При строительстве жилого объекта сумма НДС по товарам (работам, услугам), принятым в качестве расхода на строительство квартир и машиномест для передачи дольщикам в личных целях, учитывается на счете 19.20 с последующим списанием в себестоимость на дату подписания акта приема-передачи передаваемого объекта дольщикам.

14.5.9. Если какие-то расходы невозможно прямо отнести к конкретному объекту строительства в целях включения в стоимость незавершенного строительства, то они в течение периода строительства накапливаются на отдельном субконто счета 20 «Основное производство», по окончании строительства распределяются между объектами, к которым они относятся, пропорционально площадям всех объектов строительства.

К таким расходам, в частности, относятся:

- расходы по уплате земельного налога и сумм арендной платы за землю в период строительства на земельных участках зданий;
- расходы внутриквартальные, микрорайонные, например, по устройству общих сетей и коммуникаций;
- расходы на подготовку площадки для строительства.

14.5.10. Дополнительные расходы, которые возникают после передачи части или полностью объектов строительства собственникам, учитываются на счете 20. Сумма дополнительных расходов должна быть предусмотрена. Дополнительные расходы по мере возникновения корректируют доходы от экономии застройщика, рассчитанные в порядке, установленном в п. 14.2. Сумма скорректированных доходов от экономии застройщика является основанием для корректировки суммы исчисленного НДС с доходов от экономии застройщика.

14.5.11. Расходы по устранению недостатков объектов строительства, возникших в течение гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством, учитываются в составе текущих расходов. При этом Общество предъявляет претензии к Генподрядчику, который несет ответственность за возникшие недостатки в порядке, установленном в Договоре. Поступившее возмещение от Генподрядчиков на устранение недостатков Общество учитывает в составе внебюджетных доходов.

14.6. Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99, п. 10 ПБУ 2/2008)

14.7. Расходы на содержание непроданных жилых помещений в доме, в частности оплата коммунальных платежей, платежей на содержание и обслуживание общего имущества и жилого фонда, расходы на обслуживание лифтов, уборку лестниц и околodomовой территории, установленной в ст. ст. 153, 158 ЖК РФ, после передачи построенного жилого дома в собственность Инвестору отражать в составе общехозяйственных расходов как материальные расходы

Основание: пп. 5, 6 п. 1 ст. 254 НК РФ; ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ; Постановление Президиума ВАС от 16.11.2010 N ВАС-4451/10

14.7.1. В целях ведения раздельного учета Расходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности и формирования финансовых результатов, открывать субсчета на счете 90 по субконто;

14.7.2. В целях ведения раздельного учета НДС при исчислении доходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности открывать субсчета 90.03 по субконто:

(Основание: п. п. 18, 19 ПБУ 2/2008)

14.8. Общепроизводственные расходы, накопленные на счете 25 "Общепроизводственные расходы", на конец каждого отчетного периода относятся на себестоимость объекта строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период по дебету счета 20 «Основное производство».

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов)

14.8.1. - Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

(Основание: абз. 3 п. 11, п. 13 ПБУ 2/2008, абз. 2 п. 5.4 Методических указаний по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004), утвержденных Постановлением Госстроя России от 12.01.2004 № 6)

14.8.2. Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих общехозяйственных расходов в течение срока действия договора страхования.

(Основание: абз. 3 п. 19 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 97), Письмо Минфина России от 12.01.2012 № 07-02-06/5)

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

(Основание: п. п. 13, 16, 17, 18 ПБУ 10/99, п. п. 7, 10.2 ПБУ 9/99)

14.8.3. - Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих общехозяйственных расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

(Основание: п. п. 16, 17 ПБУ 10/99, п. п. 7, 10.2 ПБУ 9/99)

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.1. Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах отражаются перспективно.

Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах за предшествующие годы корректировки не вносились.

3.2. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

По сравнению с предыдущим отчетным годом учетная политика Общества существенных изменений не претерпела.

Общество перешло на применение ФСБУ 5/2019 перспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008), в связи с чем:

- применяет новые правила учета только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после 01.01.2021 г.

- при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитывались.

3.3. Изменения учетной политики на следующий отчетный год

Общество переходит на применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства» перспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008), в связи с чем:

- применяет новые правила учета только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после 01.01.2022 г. (дата начала применения стандарта);

- в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020 не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

- балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 таковыми не

являются, списаны в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

- изменения балансовой стоимости основных средств в связи с началом применения ФСБУ 6/2020, которые не связаны с изменениями других статей бухгалтерского баланса, списаны на нераспределенную прибыль.

Общество переходит на применение ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно, в связи с чем:

- применяет новые правила учета в отношении фактов хозяйственной жизни, затрагивающих капитальные вложения, с момента их возникновения;

В отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета, стандарт применяется перспективно.

Общество переходит на применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» перспективно, в связи с чем:

- применяет новые правила учета в отношении фактов хозяйственной жизни, затрагивающих аренду, с момента их возникновения;

- Общество как арендатор по каждому договору аренды единовременно признало на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом перспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, не пересчитываются. Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество привлекало или могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях;

- Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который применяется ФСБУ 25/2018.

- Общество (данный пункт может применяться только организацией, которая вправе применять упрощенные способы учета) приняло решение о применении ФСБУ 25/2018 только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

Общество переходит на применение ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" с 01.01.2022 года. Дополнительные корректировки в связи с применением ФСБУ 27/2021 не предусмотрены.

4. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 15% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 15% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 15%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Информация в отношении существенных ошибок предшествующих периодов, исправленных в отчетном периоде, и в отношении существенных ошибок, определить влияние которых на предшествующие отчетные периоды невозможно, не выявлена.

5. Финансово-хозяйственная деятельность фирмы

5.1. Характеристика деятельности предприятия за отчетный период.

5.1.1. Основным видом деятельности организации является:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2
- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом ОКВЭД 68.20.2

5.1.2. Выручка за 2021 год по виду деятельности ОКВЭД 68.20.2 и сопутствующие составила 1 583,3 тыс. рублей. (без учета НДС). Чистая прибыль за 2021 год составила 35 078 тыс. рублей. Убытки на протяжении 2-х и более лет отсутствуют.

Расшифровка прочих доходов в 2021 году в сумме 80 801 тысяч рублей в том числе:

Прочие доходы 2021г	Сумма, руб.
Активы, полученные безвозмездно	75 000 000,00
Госпошлина (судебные расходы)	939 322,76
Неустойки/штрафы/пени за просрочку исполнения обязательств, иные нарушения условий договоров (СЛМ)	1 334 601,31
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	2 612,74
Резервы по сомнительным долгам	3 524 910,75
Итого	80 801 447, 56

Расшифровка прочих расходов в 2021 году: в сумме 25 512 тысяч рублей в том числе:

Прочие расходы 2021 год	Сумма, руб.
Банковская комиссия за валютный контроль	200,00
Банковские расходы по РКО	7 487 891,35
Госпошлина (судебные расходы)	2 455,52
Госпошлина за госуд. регистрацию (оплата сборов)	92 060,00
Налог на имущество	7 766 168,00
Неустойки/штрафы/пени за просрочку исполнения обязательств, иные нарушения условий договоров (СЛМ)	163,57
Пени за несвоевременную оплату	665,17
Прочие операционные доходы (расходы), не учитываемые в целях налогообложения	342 695,80
Резервы по сомнительным долгам	5 517 544,04
СЛМ -Прочие доходы (расходы), не принимаемые в НУ	890 540,13
Списание безнадежной дебиторской задолженности по ст. 265 п 2	3 285 715,26
Списание выделенного НДС на прочие расходы	26 466,68
Штрафы, пени, налоги, судебные споры с бюджетом (ПР)	100 000,00

Итого	25 512 565, 52
-------	----------------

5.1.3. Сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 461 430 тыс. руб. Просроченная дебиторская задолженность на отчетную дату у организации отсутствует.

5.1.4. Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 53 905 тыс. рублей. Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

6. Социальные показатели

№ п/п	Показатель	За 2021г.
1	Среднесписочная численность работников	33
2	Затраты на оплату труда (тыс. рублей) за 2021 год	51 920
3	Сумма начисленных налогов и сборов с фонда оплаты труда (тыс. рублей)	8 926

Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию, трудовым договорам и действующему Положению о премировании и материальном стимулировании сотрудников.

Иных выплат в пользу сотрудников произведено в 2021 году не было.

7. Сведения о собственном капитале Общества:

На последний день анализируемого периода (31.12.2021) собственный капитал организации равнялся 55 028 тыс. руб. За 2021 год собственный капитал организации увеличился на 37 426 тыс. руб.

Чистые активы организации на 31.12.2021 значительно превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

8. Пояснения к отдельным статьям Бухгалтерского баланса

Запасы (ст. 1210 Баланса)

В составе запасов на 31.12.2021г отражены затраты на незавершенное строительство объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика - 1 584 189 тыс. руб., в том числе накопленные проценты по кредитным договорам, заключенным Обществом с уполномоченным банком на предоставление целевого кредита в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве – 262 982 тыс. руб., проценты по займам – 184 918 тыс. руб.

Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Прочие оборотные активы	337	57	19
Авансы, направленные на строительство	1 806 033	-	-
Итого	1 806 033	57	19

Увеличение показателя в отчетном году обусловлено началом деятельности, связанной со строительством. В составе прочих оборотных активов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже.

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:					
Кредиты банков	Руб.	28.06.2025	6 829 138	2 861 587	
Займы организаций	Руб.	31.12.2025	3 892 804	3 674 064	3 836 029
Облигации выпущенные	-	-	-	-	-
Векселя выданные	-	-	-	-	-
Прочие заемные средства	-	-	-	-	-
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:					
Кредиты банков	-	-	-	727 911	-
Займы организаций	-	-	-	-	-
Облигации выпущенные	-	-	-	-	-
Векселя выданные	-	-	-	-	-
Прочие заемные средства	-	-	-	-	-
Итого			10 721 942	7 263 562	3 836 029

Общество не осуществляло выпуск векселей и облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным векселям и облигациям не имеет.

Проценты, начисленные в связи с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов в отчетном году – в размере 447 899 тыс. руб.

Проценты по кредитам, включенным в стоимость инвестиционного актива в течение 2021 года составили 118 616 тыс. руб.

Средства полученных кредитов и займов в отчетном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

Сведения о кредитных линиях и ограничениях

По состоянию на отчетную дату Общество имеет кредиторскую задолженность в разрезе следующих кредитных линий:

А) Кредитный договор № 0404/21 от 30.06.2021 г.

Сумма лимита – 13 243 000 тыс. руб.

Основной долг на 31.12.2021 г. - 4 017 715 тыс. руб.

Начисленные %% на 31.12.2021 г. - 155 273 тыс. руб.

Остаток лимита к выборке (за вычетом лимита по КД 0408/21 от 30.06.2021 г. – 7 225 285 тыс. руб.

Лимит доступен по мере необходимости (проектное финансирование).

Б) Кредитный договор № 0348/01 от 17.05.2021 г.

Сумма лимита – 2 000 000 тыс. руб.

Основной долг на 31.12.2021 г. - 1 094 668 тыс. руб.

Начисленные %% на 31.12.2021 г. - 16 229 тыс. руб.

Остаток лимита к выборке – 905 332 тыс. руб. Лимит доступен по мере необходимости (проектное финансирование).

Совокупная задолженность по Кредитному договору № 0404/21 от 30.06.2021 г. и Кредитному договору № 0348/01 от 17.05.2021 г. не может превышать 13 243 000 тыс. руб.

В) Кредитный договор № 0408/21 от 30.06.2021 г.

Сумма лимита – 3 000 000 тыс. руб.

Основной долг на 31.12.2021 г. - 1 500 000 тыс. руб.

Начисленные %% на 31.12.2021 г. - 45 253 тыс. руб.

Остаток лимита к выборке – 1 500 000 тыс. руб. Лимит доступен по мере необходимости и выполнению условий по строительной готовности (проектное финансирование).

Овердрафтов не оформлялось.

9. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	25 910	(50 833)
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	-	-
4. Постоянный налоговый расход (доход)	-	-
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	-	-
6. Отложенный налог на прибыль	9 168	57 302
в том числе:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	9 168	57 302
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
7. Прочее	-	-
8. Текущий налог на прибыль	35 078	6 469

Справка-расчет отложенного налога на прибыль за 2021 г.

Вид активов и обязательств	На 01.01.2022, по ставке 20%, тыс. руб.					
	Балансовая стоимость	Налоговая стоимость	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	А	Б	6	7	8	9
Внеоборотные активы	311 986	5 111		306 875		61 375
Незавершенное производство	1 584 143	1 058 018	48	526 173	10	105 235
Нематериальные активы	2 042	2 168	127		25	
Основные средства	6 887	4 575		2 312		462
Расходы будущих периодов		245 079	245 079		49 016	
Резервы сомнительных долгов	5 400		5 400		1 080	
Убытки прошлых лет		1 077 690	1 077 690		215 538	
Итого	1 910 458	2 392 641	1 328 343	835 360	265 669	

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Кредит
77		38 599 263,62	882 676,84	129 355 348,59	167 071 935,37
Внеоборотные активы		37 651 666,67		23 723 343,02	61 375 009,69
Незавершенное производство				105 234 547,22	105 234 547,22
Основные средства		947 596,95	882 676,84	397 458,33	462 378,44
Оценочные обязательства и резервы				0,02	0,02
Итого		38 599 263,62	882 676,84	129 355 348,59	167 071 935,37

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
09	128 027 386,34		348 313 107,85	210 671 970,72	265 668 523,47
Незавершенное производство	8 570,41		9 582,98	8 570,41	9 582,98
Нематериальные активы			25 316,67		25 316,67
Расходы будущих периодов	127 337 436,92		49 015 811,65	127 337 436,92	49 015 811,65
Резервы сомнительных долгов	681 379,01		705 254,06	306 727,40	1 079 905,67
Убыток текущего периода			83 019 235,99	83 019 235,99	
Убытки прошлых лет			215 537 906,50		215 537 906,50
Итого	128 027 386,34		348 313 107,85	210 671 970,72	265 668 523,47

10. Обеспечения обязательств и платежей

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства. Привлеченные средства размещаются участниками долевого строительства на счетах эскроу.

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Залог недвижимости	5 979 772	3 480 000	-
Итого	5 979 772	3 480 000	-

11. События после отчетной даты:

В феврале 2022 года наблюдается резкий существенный рост геополитической напряженности, введение или рассмотрение введения некоторыми странами новых международных экономических санкций в отношении государственного долга РФ, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках. На дату подготовки бухгалтерской отчетности оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты

деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Отчет по событиям, произошедшим после отчетной даты

№ п/п	Событие	Наличие (да/нет)	Описание (комментарий)
I	II	III	IV
1	Имело ли место приобретение голосующих акций (доли) и/или доли в уставном капитале другого юридического лица	Нет	
2	Имело ли место отчуждение голосующих акций (доли) и/или доли в уставном капитале другого юридического лица	Нет	
3	Приняты ли после отчетной даты решения об учреждении нового и/или прекращении участия в другом юридическом лице, а также прекращение деятельности (ликвидация) дочернего общества	Нет	
4	Имел ли место выпуск акций или другое изменение уставного капитала компании	Нет	
5	Произошли ли после отчетной даты другие изменения в составе статей капитала компании (кроме прибыли/убытка за период)	Нет	
6	Приняты ли после отчетной даты решения о выплате дивидендов дочерними и зависимыми обществами компании	Нет	
7	Приняты ли после отчетной даты решения о выплате компанией дивидендов в пользу акционеров компании	Нет	
8	Происходили ли изменения в составе акционеров (учредителей, участников) компании	Нет	
9	Происходили ли изменения в структуре и составе руководства (исполнительных органов) компании	Нет	
10	Происходили ли изменения в структуре компании	Нет	
11	Произошли ли существенные изменения в принципах ценообразования	Нет	
12	Имели ли место выездные налоговые проверки и каков их результат. Вынесены ли решения налоговыми органами в отношении проверок, осуществленных ранее, и каков их результат	Нет	
13	Имели ли место судебные иски, поданные/полученные компанией	Нет	

14	Вынесены ли решения по судебным разбирательствам, начатым ранее (вплоть до отчетной даты), и каков их результат	Нет	
15	Были ли после отчетной даты идентифицированы сомнительные авансы выданные, отраженные на балансе на отчетную дату	Нет	

12. Условные факты хозяйственной деятельности

12.1. Лицензии, разрешения

Часть планируемых доходов Общества будет получена от операций, осуществляемых в соответствии с разрешением на строительство 77-224000-019604-2021 со сроком действия с 10.06.2021 г. по 10.03.2024 г. Руководство считает, что не существует оснований, по которым, имеющиеся разрешения не будут продлены или какие-либо из них будут приостановлены или аннулированы.

12.2. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

12.3. Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

В 2020 и 2021 годах на мировую экономику негативно повлияла ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19). 11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

- Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;
- У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;
- Общество активно применяет технологии удаленной работы и привлечения клиентов;

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает существенного ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

12.4. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации

налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

12.5. Судебные разбирательства

Общество не является участником судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

13. Связанные стороны

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО "Специализированный застройщик "Толмачевский"

Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, объем операций со связанными сторонами
ООО «Смайнэкс Инвестиции» - Участник, Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	07.11.2019	За 2021г получено безвозмездно векселей на сумму 75 000 тыс. руб., сальдо на 31.12.21 дебиторская задолженность по векселям - 377 000 тыс. руб. 1 607 814 тыс. руб. – остаток задолженности по дог займу с процентами

Перечень субъектов, на которые ООО "Специализированный застройщик "Толмачевский" оказывает влияние, либо контролируемых ООО "Специализированный застройщик "Толмачевский"

Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, объем операций со связанными сторонами

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и

ООО "Специализированный застройщик "Толмачевский"

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, объем операций со связанными сторонами
1	ООО «Смайнэкс Инвестиции»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 5	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	29.04.2019	За 2021г получено безвозмездно векселей на сумму 75 000 тыс. руб., сальдо на 31.12.21 дебиторская задолженность по векселям - 377 000 тыс. руб. 1 607 814 тыс. руб. – остаток

					задолженности по дог займу с процентами
--	--	--	--	--	--

14. Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

15. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

За 2021 год (тыс. руб.)

Виды вознаграждений	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	-
Оплата труда, произведенная в отчетном периоде	2 089
Оплата труда за отчетный период, подлежащая выплате после отчетной даты	-
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	337

За 2020 год (тыс. руб.)

Виды вознаграждений	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	-
Оплата труда, произведенная в отчетном периоде	1 620
Оплата труда за отчетный период, подлежащая выплате после отчетной даты	-
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	407

Долгосрочные вознаграждения персоналу в 2021 году не выплачивались.

Генеральный директор
МП



Герасимов В. А.