



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО» 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 отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 3.26 «Информация о непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 3 343 тыс.руб. за 2021 год и по состоянию на «31» декабря 2021 года обязательства Общества превысили общую сумму его активов на 71 767 тыс. руб. Как отмечается в разделе 3.26. «Информация о непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 3.26, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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 руководства 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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

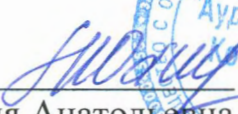
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

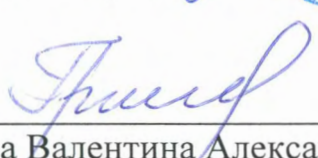
г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого

лица допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (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 руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.


Агаркова Юлия Анатольевна, ОГРН 21206005918
Генеральный директор ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»


Грибанова Валентина Александровна, ОГРН 22006129140
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«25» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22.07.2013г. и присвоен государственный регистрационный номер 1137746624828

Местонахождение: 109029, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, д. 2, стр. 2, ком. 8

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

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 СЕРЕДНЕВО"	по ОКПО	17873666		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714911058		
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) 109029, Москва г, вн.тер. г. муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, д. 2, стр. 2, ком. 8				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ОГРНИП	1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.4	Основные средства	1150	5 944	6 949	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	33 422	21 997	18 690
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	39 366	28 946	18 690
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.5	Запасы	1210	13 154 126	5 506 214	4 079 166
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	493 283	146 812	-
	Затраты на строительство и проектирование	12102	12 660 842	5 359 402	4 079 166
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	540	41
	в том числе:	3	-	-	-
3.6	Дебиторская задолженность	1230	622 227	613 124	602 711
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	199	86	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	496	704	154

	Расчеты по налогам и сборам	12303	205	200	200
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	138 665	129 472	119 694
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12306	482 662	482 662	482 662
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	43 026	2 763	2 562
3.7	Прочие оборотные активы	1260	4 302	19	-
	Итого по разделу II	1200	13 823 681	6 122 660	4 684 481
	БАЛАНС	1600	13 863 047	6 151 606	4 703 171

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	250	250	250
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(72 017)	(68 675)	(67 398)
	Итого по разделу III	1300	(71 767)	(68 425)	(67 148)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1410	9 551 400	1 851 009	57 035
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	9 486 249	1 838 416	-
	Долгосрочные займы	14102	-	-	56 022
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	61 793	9 237	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	3 357	3 357	1 013
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13 619	2 988	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 659 847	1 659 847	1 659 847
	Итого по разделу IV	1400	11 224 865	3 513 844	1 716 882
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	12 192	3 473	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	8 244	121	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	3 948	3 353	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	2 697 727	2 702 598	3 053 433
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 372 078	2 419 949	2 654 489
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	34 504	51	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	3 777	6 478	3 271
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	19	31	11
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	287 349	276 088	395 662
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.12	Оценочные обязательства	1540	30	115	4
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 709 949	2 706 187	3 053 438
	БАЛАНС	1700	13 863 047	6 151 606	4 703 171



Руководитель

Мазунин Андрей
Феликсович

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО"	по ОКПО	17873666		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7714911058		
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	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.10	Управленческие расходы	2220	(4 588)	(2 178)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 588)	(2 178)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.10	Проценты к получению	2320	37	41
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.10	Прочие доходы	2340	679	643
3.10	Прочие расходы	2350	(265)	(101)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 137)	(1 595)
	Налог на прибыль	2410	794	319
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	794	319
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 343)	(1 276)

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	(3 343)	(1 276)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

**Мазунин Андрей
Феликсович**

(подпись) (расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО"**

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	Коды		
	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
по ОКПО	17873666		
ИНН	7714911058		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
	384		
по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	250	-	-	-	(67 398)	(67 148)
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 276)	(1 276)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 276)	(1 276)
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	250	-	-	-	(68 675)	(68 425)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 343)	(3 343)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(3 343)	(3 343)
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	250	-	-	-	(72 017)	(71 767)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(71 767)	(68 425)	(67 148)



Руководитель

(подпись)

**Мазунин Андрей
Феликсович**

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрячика**
 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
17873666		
7714911058		
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	35 924	214
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	31 009	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	214
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	4 915	-
Платежи - всего	4120	(7 651 618)	(1 498 456)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 840 492)	(325 750)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 708)	(1 336)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
денежные средства, направленные на вознаграждение технического заказчика	4125	(136 860)	-
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4126	(5 271 755)	(1 095 832)
налог на землю	4127	(16 580)	(9 717)
прочие платежи	4129	(384 223)	(65 821)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 615 694)	(1 498 242)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	42
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	-	42
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(284 114)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(284 114)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(284 072)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 680 587	2 042 516
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 680 587	2 042 516
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	(24 630)	(260 001)
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	(24 630)	(260 001)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 655 957	1 782 515
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	40 263	201
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 763	2 562
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	43 026	2 763
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель


Мазунин Андрей
Феликсович

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

**Пояснения
к бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
СЕРЕДНЕВО»
за 2021 год**

1. Общие сведения

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО» (далее – Компания, Общество) составлена в соответствии с:

- Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н;
- Указаниями об формах бухгалтерской отчетности, утвержденными приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н;
- иными нормативными актами, регуливающими бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации;
- учредительными документами и Учетной политикой Компании для целей бухгалтерского учета.

1.1. Общая информация о Компании

- 1.1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО», краткое наименование: ООО «СЗ СЕРЕДНЕВО».
- 1.1.2. Адрес юридического лица: 109029, Москва г, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3. комната 8 (Лист записи от 23.12.2020 г.).
- 1.1.3. Дата государственной регистрации: 22.07.2013, ОГРН 1137746624828.
- 1.1.4. Действующий Устав Общества утвержден единственным участником на основании Решения № 3/19 от 22.11.2019 года.
- 1.1.5. На отчетную дату единственный участник Компании – ООО «ПИК-Инвестпроект». Уставный капитал Компании равен 250 000,00 руб., полностью оплачен.

Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Период	Основание	Стоимость доли, тыс. руб.	Доля в УК, %
АО «ПИК-РЕГИОН», ИНН 7729118074, 141801, Московская обл, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	15.12.2017 - 23.12.2019г.	Решение единственного акционера ООО "Застройщики Подмосковья" - АО "ПИК-Регион" от 03.08.2017 г., Лист записи о прекращении деятельности путем присоединения от 15.12.2017 г.	250	100%
ООО «СТРОЙАКТИВ», ИНН 7714859979, 109029, Москва г, проезд Сибирский, д. 2, стр. 2, эт/Часть ком 3/6	24.12.2019 – 28.04.2021г.	Соглашение о передаче доли в уставном капитале ООО "СЗ СЕРЕДНЕВО" от 16.12.2019. Лист записи ЕГРЮЛ от 24.12.2019г.	250	100 %
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», ИНН 7703421301, местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение, 1	29.04.2021 – по настоящее время	Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» от 20.04.2021г. Лист записи ЕГРЮЛ от 29.04.2021г.	250	100 %

Дивиденды в 2021 году не начислялись и не выплачивались.

- 1.1.6. В отчетном периоде Общество осуществляет деятельность заказчика-застройщика, ОКВЭД – 71.12.2.

Общество является застройщиком комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенном по строительному адресу: г. Москва, Московская область, Новомосковский округ, мкр. «Середнево».

Компания осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель населенных пунктов, принадлежащих Обществу на праве собственности.

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастровый номер	S, кв.м.	Стоимость., руб.
г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", уч.№ VIII-2	50:21:0110114:21	40 079	124 744 284
г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", уч.№ VIII-3	50:21:0110114:20	15 738	13 960 393
г. Москва, п Филимонковское, д. Середнево, з/у 1	77:17:0110114:710	4 275	29 669
г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", вблизи д.Середнево,уч.№ VIII-1/1"	50:21:0110114:321	248 675	2 541 562 944
г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	77:17:0110114:561	11 220	25 589 230
г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	77:17:0110114:562	43 416	446 399 839
г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	77:17:0110114:564	68 898	712 044 294
г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	77:17:0110114:565	11 386	24 210 166
Всего		443 687	3 888 540 819

Общество получило Разрешения на строительство: № 77-246000-018800-2020 от 05.03.2020 г., № 77-246000-019165-2020 от 02.10.2020 г., № 77-246000-019384-2021 от 04.02.2021г., №77-246000-019611-2021 от 16.06.2021г., № 77-246000-019720-2021 от 31.08.2021г., № 77-246000-019732-2021 от 07.09.2021г.

Общество осуществляет деятельность Застройщика и реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса «Середневский лес» с привлечением организации-технического заказчика – Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ», которое на основании Договора на выполнение функций Технического заказчика №СРД-ФЗ-ПМ от 15.08.2019 г. по заданию и за счет средств Общества осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства по адресу г. Москва, п. Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика»

Общество заключает договоры участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу счетов: средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу – специальных счетах дольщиков в уполномоченном банке (ч.ч. 1, 2 ст. 15.5 Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статья 860.7 ГК РФ).

Проектирование и строительство осуществляется за счет целевых кредитных средств, получаемых по Договору об открытии кредитной линии № 247/19-Р от 30.04.2020 г., заключенному с «Газпромбанк» (Акционерное общество).

Планируемые сроки окончания строительства – 2027 год.

Пандемия коронавирусной инфекции не оказала существенного влияния на финансовое состояние Компании.

1.2. Исполнительные и контрольные органы Компании

Полномочия единоличного исполнительного органа в отчетном периоде исполнял:

- с 26.11.2019 г. по настоящее время – генеральный директор Мазунин Андрей Феликсович. На должность генерального директора назначен приказом № 2/19 от 26.11.2019г. на основании Решения № 4/19 единственного участника Общества от 25.11.2019г.

1.3. Сведения о главном бухгалтере

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

С 01.05.2019 г. ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д730780/19 от 24.04.2019 г.

1.4. Численность персонала Компании

Среднесписочная численность персонала Компании за 2021 год составила 1 (один) человек.

1.5. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Компании отсутствуют дочерние и зависимые общества.

2. Существенные аспекты представления информации в бухгалтерской отчетности и Учетной политики

В Обществе действует Учетная политика, утвержденная Приказом № 3 от 30.12.2020 г. Учетная политика Общества разработана с учетом требований законодательства РФ о бухгалтерском учете и отчетности, а также особенностей хозяйственной деятельности ООО «СЗ СЕРЕДНЕВО».

Учетная политика призвана:

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- Активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- Выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Учетная политика Общества по налоговому и бухгалтерскому учету утверждена приказом генерального директора N 2 от 31 декабря 2020 года, разработана в соответствии нормами Налогового кодекса Российской Федерации; Закона РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н; Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н; а также в соответствии с иными положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском учете и отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.1. Общие положения Учетной политики

2.1.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, в т.ч. с учетом

норм ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утв. Приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999г.

Бухгалтерская отчетность Компании составлена за период с 1 января по 31 декабря 2021 года.

Показатели бухгалтерской отчетности представлены в национальной валюте Российской Федерации, единица измерения установлена в тысячах рублей.

2.1.2. Состав бухгалтерской отчетности

Неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Компании является: Бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001), Отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002), Отчет об изменении капитала (форма по ОКУД 0710004), Отчет о движении денежных средств (форма по ОКУД 0710005), Пояснений к бухгалтерской отчетности, раскрывающих финансовое положение Компании.

2.1.3. Оценка активов и обязательств

В бухгалтерской отчетности Компании активы и обязательства оценены по фактическим затратам.

2.1.4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе Компании дебиторская и кредиторская задолженность, за исключением задолженности по инвестиционной деятельности и полученному финансированию, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты, либо не установлен.

Финансовые вложения классифицируются в бухгалтерском балансе как краткосрочные либо долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения, погашения) после отчетной даты.

2.1.5. Основные средства.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;

- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

2.1.6. Нематериальные активы

Компания не имеет нематериальных активов.

2.1.7. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений Компания учитывает выданные займы, подтвержденные договорами и документами, подтверждающими перечисление денежных средств.

В зависимости от срока обращения (погашения) финансовые вложения подразделяются на:

- долгосрочные - если срок обращения (погашения) по ним более 12 месяцев после отчетной даты;
- краткосрочные - если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты.

2.1.8. Материально-производственные запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов производится по фактической себестоимости.

В стоимость материально-производственных запасов включаются транспортно-заготовительные расходы, непосредственно связанные с их приобретением, кроме расходов по внутреннему перемещению запасов между подразделениями Компании.

Учет Застройщиком поступления и использования инвестируемых средств

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых при осуществлении инвестиционно - девелоперского проекта (далее по тексту «ИДП») ведется на счете 76 аналитика «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Привлеченные средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства: в Бухгалтерском балансе отражаются в составе долгосрочных обязательств по строке 1450 «Прочие обязательства» и в составе краткосрочные обязательств по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 аналитика «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с техническим заказчиком и на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с прочими поставщиками и подрядчиками по строительству объекта инвестиционно-девелоперского проекта.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. дебетовое сальдо по счетам 76.05 и 60.02 в части финансирования технического заказчика и авансов поставщикам и прочим контрагентам, связанных со строительством объекта инвестиционно-девелоперского проекта отражено в разделе «Запасы» код строки 12108 «Затраты на строительство и проектирование».

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности,

ведется на счетах 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы» и (или) 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП)

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36 «НДС затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. затраты по строительным объектам, произведенные за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Запасы» код строки 12102 «Затраты на строительство и проектирование».

2.1.9. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Компанией в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражены в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как расходы будущих периодов.

В составе расходов будущих периодов учтены:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение, приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные расходы списываются в течение срока действия договора.
- расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

2.1.10. Учет доходов и расходов

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

сумма выручки может быть определена;

имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются на более раннюю из дат:

дата акта приема-передачи объекта недвижимости к договору купли продажи с покупателем;

дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

дата регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общество может признавать в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а также с выполнением работ, оказанием услуг.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;

расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров;

коммерческие расходы;

управленческие расходы и др.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;

- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;

- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;

- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

К коммерческим относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

Группировка таких расходов осуществляется на счете 44 «Расходы на продажу» по субсчетам:

44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную

производственную деятельность»;

44.03 «Инвестиционные издержки по ОН»;

44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП».

Аналитический учет по счету 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» ведется по видам и статьям расходов:

- на выплату заработной платы и т.п.;
- на представительские расходы;
- на социальную рекламу.
- другие аналогичные по назначению расходы общего назначения, относящиеся ко всем видам

деятельности Общества.

Расходы списываются ежемесячно со счета 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

Общество признает издержки по счетам 44.03 и 44.04 с учетом полученных доходов (п. 9,19, п.20 ПБУ 10/99, п.7 ПБУ 1/2008), данные расходы являются прямыми и формируют себестоимость готовой продукции или услуг Застройщика.

При этом прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика на счет 90.02.

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

На субсчете 44.03 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются расходы, относящиеся к конкретным объектам недвижимости:

- коммунальные расходы по объектам недвижимости и в разрезе каждого объекта недвижимости.
- иные расходы по продаже объекта недвижимости.

Со счета 44.03 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН», расходы подлежат списанию в момент начала признания выручки по Объекту недвижимости (доходам от реализации объектов недвижимости).

На субсчете 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

• расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение,

рекламные расходы по ИДП и т.д.);

- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;

• расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также

прочие расходы, связанные с офисами продаж;

- суммы налога на имущество по офисам продаж;
- иные расходы по продаже.

Со счета 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» расходы подлежат списанию с момента начала признания доходов по вознаграждению застройщика по ДДУ на счет 90.02.

В отчетности Инвестиционные издержки по ИДП отражаются по строке 12101 «Незавершенное производство».

2.1.11. Формирование финансового результата

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Компании формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры. Компания калькулирует полную производственную себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, без выделения управленческих и коммерческих расходов. Финансовый результат Компании отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

- доходы и расходы, связанные с ведением обычных видов деятельности;
- прочие доходы и расходы.

2.1.12. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен с учетом НДС, установленных договорами между Компанией и покупателями, заказчиками.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, включаются в состав прочих расходов Компании на основании данных проведенной инвентаризации и числятся в забалансовом учете в течение 5 лет.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показана за минусом резервов по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется отдельно по каждому долгу на основании проведенной инвентаризации. Резервы по сомнительным долгам относятся на увеличение операционных расходов.

2.1.13. Кредиты и займы полученные

При получении займа и (или) кредита основная сумма долга учитывается в бухгалтерском учете в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены и являются прочими расходами, подлежащими отнесению на финансовый результат, за исключением той их части, которая подлежит включению в первоначальную стоимость основных средств. Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств либо имущественного комплекса.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, размещением заемных обязательств, учитываются в составе прочих расходов (счет 91 «Прочие доходы и расходы») в том отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

2.1.14. Денежные средства и денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные и высоколиквидные инвестиции, свободно обратимые в заранее известную сумму денежных средств с незначительным риском колебаний стоимости. К эквивалентам денежных средств относятся инвестиции с кратким сроком обращения, не превышающим одного месяца до даты погашения. Стоимость финансовых вложений, которые Компания относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

2.1.15. Оценочные обязательства. Условные активы и обязательства

Учетной политикой Компании установлено, что в бухгалтерском учете Общество признает оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010:

- оценочное обязательство на оплату отпусков.

2.1.16. Учет налога на прибыль. Отложенные налоги

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Компании отражены отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, способные оказать влияние на величину налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

Учет расчета по налогу на прибыль Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

При признании доходов и расходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

2.1.17. Инвентаризация

На конец года проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств: расчетов с контрагентами, расчетов по налогам и сборам, расчетов по социальному страхованию и обеспечению, денежных средств на расчетных счетах организации, незавершенного строительства.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

3. Раскрытие существенной информации, содержащейся в бухгалтерской отчетности

3.1. Раскрытие информации по сегментам.

Организация не раскрывает информацию по сегментам в силу ее незначительности.

Основным видом деятельности Компании являются деятельность заказчика-застройщика. В 2021г. Компания вела работу по строительству Жилого комплекса «Середневский лес» по адресу г. Москва, п. Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика». В 2021г. Компания не имела доходов от деятельности Застройщика.

Компания осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

3.2. Сопроводительная информация по статьям бухгалтерского баланса

Годовой бухгалтерский баланс составлен за период с 1 января по 31 декабря 2021 года (отчетный период).

Бухгалтерский учет Компании ведется согласно рабочему плану счетов, составленному на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного приказом Минфина России 31.10.2000 № 94н.

Валюта баланса Компании на 31 декабря 2021 года составила 13 863 047 тыс. руб.

3.3. Структура активов и пассивов бухгалтерского баланса

Структура активов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование актива	Размер показателя, тыс. рублей	% соотношение в структуре актива
Основные средства	5 944	0,04
Отложенные налоговые активы	33 422	0,24
Запасы	13 154 126	94,89
Дебиторская задолженность	622 227	4,49
Денежные средства и денежные эквиваленты	43 026	0,31
Прочие оборотные активы	4 302	0,03
БАЛАНС	13 863 047	100,00

Структура пассивов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование пассива	Размер показателя, тыс. рублей	% соотношение в структуре пассива
Уставный капитал	250	0,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-72 017	-0,52
Заемные средства (долгосрочные обязательства)	9 551 400	68,90
Отложенные налоговые обязательства	13 619	0,10
Прочие обязательства	1 659 847	11,97
Заемные средства (краткосрочные обязательства)	12 192	0,09
Кредиторская задолженность	2 697 727	19,46
Оценочные обязательства	30	0,00
БАЛАНС	13 863 047	100,00

3.4. Основные средства

<i>Основные средства</i>	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Информационное ограждение на территории стройки Средневский лес	159	199
Штаб строительства (модульное здание) на объекте "Средневский лес"	5 785	6 750
Итого по строке 1150	5 944	6 949

Иное используемое Обществом имущество.

Общество арендует нежилое помещение площадью 8,6 кв. м по адресу: г. Москва, Сибирский проезд, д. 2, стр.2 на основании Договора № 40-АС/10/21 аренды нежилого помещения, находящегося в собственности АО ППДЦ «Информстройсервис» от 16.10.2021 г. Арендная плата в месяц за аренду данного нежилого помещения составляет 20 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%.

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ 6 «Основные средства» и ФСБУ 25 «Бухгалтерский учет аренды».

3.5. Запасы

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

Наличие и движение запасов по группам составило:

№ п/п	Группы материально-производственных запасов	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Незавершенное производство	146 812	346 471	--	493 283
2	Затраты на строительство и проектирование	5 359 402	7 301 440	-	12 660 842
Итого по стр. 1210		5 506 214	7 647 912	-	13 154 126

Общество является застройщиком многофункционального Жилого комплекса «Средневский лес» по адресу г. Москва, п. Филимонковское, ОАО «Марьянская птицефабрика»

Затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Запасы».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. в строке 12102 «Затраты на строительство и проектирование» Обществом отражены затраты на строительство Объектов ИДП, в том числе:

- расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, без НДС, отраженные на счете 36 «Затраты по ИДП» в разрезе Объектов ИДП и статей затрат на строительство;

- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП для продажи (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»),

- дебетовое сальдо по счету 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»/ Технический заказчик по строительству ОИДП – финансирование технического заказчика на строительство Объектов ИДП.

- дебетовое сальдо по счетам 60.02 «Расчеты по авансам выданным» и 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» – в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, связанных со строительством Объектов ИДП.

в тыс. руб.

Запасы	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Всего по строке 1210 «Запасы»	13 154 126	5 506 214
Незавершенное производство (строка 12101), в том числе:	493 283	146 812
<i>Издержки обращения по инвестиционной деятельности (счет 44), в том числе:</i>	<i>493 283</i>	<i>146 812</i>
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	54 637	7
Амортизация собственных основных средств	47	
Оборудование (кроме офисного)		
Информационные услуги	187	
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	330 237	112 060
Прочие коммерческие расходы	102 806	32 899
Регистрация ДДУ	5 370	1 848
Затраты на строительство и проектирование (строка 12102), в том числе:	12 660 842	5 359 402
<i>Затраты Застройщика на проектирование и строительство (счет бухгалтерского счета 36), в том числе по статьям затрат:</i>	<i>8 678 323</i>	<i>4 567 857</i>
Авторский надзор	3 825	450
Авторский, технический надзор и мониторинг	600	-
Арендные платежи за земельный участок	53 311	39 486
Вертикальная планировка	63 361	39 455
Вознаграждение генподрядчика	17 189	6 920
Вознаграждение заказчика	261 024	138 360
Вознаграждение консультанта	6 000	2 500
Временные дороги	77 571	39 947
Временные здания и сооружения	41 476	24 260
Вынос сетей из пятна застройки	2 875	2 515
Вырубка зеленых насаждений	33 445	6 713
Градостроительная документация	13 893	7 820
Затраты на временные коммуникации	46 005	13 814
Затраты на отделку нежилых помещений	7 690	-
Затраты на стадию РД. Основные разделы	31 662	8 304
Защита от COVID	113	113
Изменение вида использования земельного участка	11 042	10 672
Инженерные изыскания	27 138	24 045
Инженерные системы	26 537	-
ИТП	22 696	-
Кондиционирование, кроме кондиционеров	42 042	-
Концепция	9 596	6 620
Модули	48 062	-
Монолитный каркас выше нуля	125 750	43 595
Ограждение площадки	10 290	7 958
Организация строительной площадки	36 834	-
Отделка МОП	30 326	-
Офисы продаж	11 645	11 645
Охрана	23 611	12 157
Подъемное оборудование	36 611	-
Покрытия	28 588	3 878

Предпроектная документация, изыскания	5 789	
Приобретение инвестиционного актива	3 547 484	3 547 484
Проектирование и согласование ПД по выносу сетей	2 048	1 824
Проектирование инженерных сетей	7 865	6 937
Проектирование отдельных объектов благоустройства	14 437	126
Проектные работы по площадке строительства	371	-
Прочие затраты на обременения	16 303	1 000
Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства	7 617	2 950
Прочие коммерческие расходы	-	103
Прочие общестроительные затраты	231 474	231 474
Прочие работы по подготовке территории	55 581	17 860
Прочие работы по проектированию	45 499	28 131
Прочие затраты по корпусу	13 669	-
Затраты I этажа	72 704	1 066
Затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки)	1 400 188	80 423
Рекультивация территории застройки	756	756
СМР благоустройство (НП)	69 875	-
СМР и оборудование (водосток)	387 737	-
СМР и оборудование (канализация)	271 180	-
СМР и оборудование (теплоснабжение)	1 978	-
СМР надземной части корпуса (без отделки)	365 748	-
СМР подземной части корпуса	550 569	110 139
Снос зданий и сооружений	293	293
Согласования проектирования инженерных сетей, получение разрешений и ордеров	1 284	625
Согласования проектирования, получение разрешений и ордеров, кроме инженерных сетей	1 570	785
Согласования, компенсация затрат и разбивка осей	421	-
Содержание площадки и других объектов	5 921	-
Стадия ПД, основные разделы. Разработка, корректировка, сопровождение экспертизы, СТУ	60 065	47 050
Строительный контроль	21	-
ТУ и тех. присоединение (канализация)	54 991	17 000
ТУ и тех. присоединение (прочие сети)	32	32
ТУ и тех. присоединение (электроснабжение)	9	-
Штаб строительства	97	175
Экспертиза проектной документации	16 781	3 497
Отделка квартир	1 960	249 062
Проценты по кредитам (капитализируемые)	14 942	68 095
НДС по затратам на проектирование и строительству (счет 19.36)	984 304	181 425
Финансирование расходов на строительство по договорам на выполнение функций технического заказчика	1 086 200	457 619
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством объектов инвестиционно-девелоперского проекта	1 912 015	152 501

3.6. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, составляет в сумме 622 227 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности отражено:

№ п/п	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава дебиторской задолженности с учетом критерия существенности 5 % от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Наименование дебитора

1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	199	180	АО ППДЦ «ИНФОРМСТРОЙСЕРВИС». Договор № 40-АС/10/21 от 16.10.2021 аренда офиса
			19	УФПС г. Москвы. Договор абонирования а/я
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	496	288	ООО «ГрадИнвест». Договор аренды земельного участка №Д1036836/20 от 20.12.2020 г.
			68	ООО «ЖКХ Водоканал+» Договор № СРД-20 от 09.01.2020
			12	ООО «ЖКХ Водоканал+» Договор № СРД-21 от 09.01.2020
			12	ООО «ЖКХ Водоканал+» Договор № СРД-321 от 09.01.2020
			52	АО «МОСГАЗ» Договор № 21МГ-ДА-0494 от 01.04.2021 Аренда ЗУ
			58	АО «МСК Энерго» Договор № А-123-2020 от 11.01.2021 Аренда
			5	АО «МСК Энерго» Договор № СРД-ЗУ-321 от 01.07.2017 Аренда части ЗУ
3	Расчеты по налогам и сборам	205		
4	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	138 665	119 693	АО «МСК Энерго» Договор № ИА-18-354-28 (109750) от 29.12.2018. Тех.присоединение
			7 167	ООО СЗ ИНВЕСТАЛЪЯНС Договор цессии № 19МГ-ДЦ-2950 от 31.12.2019
			2 547	ООО СЗ ИНВЕСТАЛЪЯНС Договор цессии № СРД-ВМ-190129 от 29.01.2019
			9 258	прочие
5	Выполненные этапы по незавершенным работам	482 662		
Итого по стр. 1230		622 227		

Сомнительная дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. не выявлена. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

3.7. Прочие оборотные активы

Наличие и движение прочих оборотных активов по виду актива:

№ п/п	Вид актива	Стоимость на начало периода, тыс. руб.	Поступления за период, тыс. руб.	Выбытие за период, тыс. руб.	Стоимость на конец периода, тыс. руб.
1	Расходы будущих периодов	10	5	13	2
2	НДС по авансам и предоплатам	9	4 317	26	4 300
Итого по стр. 1260		19	4 322	39	4 302

3.8. Заемные средства

На 31.12.2021г. в составе **долгосрочных обязательств** Компания учитывает заемные средства со сроком исполнения более 12 месяцев:

Займодавец	Договор	Вид задолженности	Сумма, тыс. руб.
«Газпромбанк» (Акционерное общество)	Договор об открытии кредитной линии № 247/19-Р от 30.04.2020 г.	Основная сумма долга + капитализируемые проценты	9 548 043
АО «СЗ ПИК-Регион»	Договор займа № б/н от 30.09.2019г.	проценты	3 357

Кредитные средства по Договору об открытии кредитной линии № 247/19-Р от 30.04.2020 г. с Банком ГПБ (АО) предоставлены Обществу на финансирование затрат по строительству объектов инвестиционно-девелоперского проекта Жилого комплекса «Середневский лес» по адресу г. Москва, п. Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика».

На погашение задолженности Общества по Договору об открытии кредитной линии № 247/19-Р от 30.04.2020 г. с Банком ГПБ (АО) будут использованы денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом, после ввода в эксплуатацию Объекта строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

На 31.12.2021г. в составе **краткосрочных обязательств** Компания учитывает заемные средства со сроком исполнения менее 12 месяцев:

Займодавец	Договор	Вид задолженности	Сумма, тыс. руб.
ООО «СтройАктив»	Договор займа б/н от 30.09.2019г. Сумма займа – 250 млн. руб. Ставка – 9,3% годовых.	Основная сумма долга	8 244
		Проценты	3 948
Итого по стр. 1510			12 192

3.9. Краткосрочная кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности Компании на 31.12.2021 г. отражены следующие суммы:

№ п/п	Показатель	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Расшифровка состава кредиторской задолженности с учетом критерия существенности 5% от балансового показателя	
			Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Наименование кредитора
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 372 078	2 327 253	ООО «ПИК-Инвестпроект» Договор № Д7806(07)/19 от 06.08.2019г.
			44 825	Прочие поставщики и подрядчики
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	34 504	34504	ООО «Горизонталь» Предварительный договор купли-продажи № Середневский Лес-1,5(нж)-5/1/8(0) от 24.12.2021г.
3	Расчеты по налогам и сборам	3 777	3 689	Земельный налог
			88	Прочие налоги
3	Расчеты по соц. страхованию и обеспечению	19	19	Расчеты по социальному, пенсионному и медицинскому страхованию
4	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	287 349	275 811	ООО «ГП-МСК». Договор уступки прав требования № Д784315/19 от 30.07.2019г.
			11 538	Прочие кредиторы
Итого по стр. 1520		2 697 727		

3.10. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность застройщика (ОКВЭД 71.12.2) при строительстве Жилого комплекса «Середневский лес» по адресу г. Москва, п. Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика».

в тыс. руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	За Январь-декабрь 2021 г.	За январь-декабрь 2020 г.
Амортизация собственных основных средств	964	80
Аренда офисных площадей	225	257
Аудиторские услуги	100	50
Заработная плата и резерв на отпуск	1 264	1 153
Страховые взносы	345	311
Страхование от несчастных случаев	2	2
Программное обеспечение	16	6
Налог на имущество	139	23
Бухгалтерские и финансовые услуги	1 500	100
Прочие расходы	10	194
Всего по строке 2220	4 588	2 178

в тыс. руб.

Прочие доходы и расходы	За январь-декабрь 2021 г.	За январь-декабрь 2020 г.
Проценты к получению, строка 2320	37	41
БАНК ВТБ (ПАО) Договор РКО № 800618000	37	41
Проценты к уплате, строка 2330	-	-
Прочие доходы, строка 2340	679	643
Реализация прочих работ и услуг	675	629
Прочие доходы	4	14
Прочие расходы, строка 2350	(265)	(101)
Расходы на услуги банков	87	80
Прочие расходы	-	21
Штрафы, пени, неустойки	178	-

3.11. Налог на прибыль

Условный расход по налогу на прибыль

За 12 месяцев 2021 года убыток до налогообложения по данным бухгалтерского учета (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах) составил – 4 137 тыс. руб.

Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от предпринимательской деятельности и произведенными текущими расходами для поддержания жизнедеятельности Общества.

Постоянные разницы

В отчетном периоде возникновение постоянных разниц привело к возникновению постоянного налогового расхода в размере 170 тыс. руб.

Расшифровка постоянных разниц приведена в таблице:

№ п/п	Статья расходов	Сумма постоянных разниц, тыс. руб.	Сумма ПНР, тыс. руб.
2	Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)	167	33
Итого:		167	33

Временные разницы

За 12 месяцев 2021 года возникновение (погашение) временных разниц, повлиявших на разницу между условным доходом по налогу на прибыль и расчетной суммой, исчисленной от прибыли по данным налогового учета, повлекло возникновение отложенного налога на прибыль в размере 794 тыс. руб. (стр. 2412 Отчета о финансовых результатах за 2021 год).

Налогооблагаемая прибыль и текущий налог на прибыль

По данным налогового учета убыток за 12 месяцев 2021 года составил – 4 650 тыс. руб.

3.12. Информация об оценочных обязательствах

Общество начисляет оценочное обязательство по оплате отпусков и обязательных страховых взносов с отпусков.

Оценочные обязательства, строка 1540	в тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резерв на оплату отпусков	30	115

Условных обязательств и условных активов нет.

3.13. Чистые активы

Показатели чистых активов за 3 года составляют:

Наименование показателя	в тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Чистые активы	(71 767)	(68 425)	(67 148)
Уставный капитал	250	250	250

На 31.12.2021 г. Общество имеет отрицательные чистые активы и составили 71 767 тыс. руб.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и обозримом будущем, не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов и не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

При этом отмечается, что активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства (по займам, кредиторской задолженности).

Общество является застройщиком многофункционального Жилого комплекса «Середневский лес» по адресу г. Москва, п. Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика», строительство осуществляется на собственных земельных участках. В состав проекта входит комплекс многоквартирных жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и соцкультбыта. Застройка осуществляется на собственных земельных участках, расположенных по адресу: город Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", вблизи д.Середнево. По предварительным данным общая реализуемая жилая площадь – 342 993 м², нежилая – 13 553 м².

Общество осуществляет деятельность Застройщика и реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса «Середневский лес» с привлечением организации-технического заказчика – Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ», которое на основании Договора на выполнение функций Технического заказчика №СРД-ФТЗ-ПМ от 15.08.2019 г. по заданию и за счет средств Общества осуществляет действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства по адресу город Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", вблизи д. Середнево.

Проект является долгосрочным, строительство планируется завершить не ранее 2025 года, в связи с этим Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения к ликвидации.

По окончании строительства Компания ожидает получение значительных финансовых выгод, размер которых превысит все имеющиеся к тому времени обязательства и позволит сформировать положительные чистые активы.

Для финансирования застройки Общество располагает привлеченным долгосрочным займом материнской компании, и долгосрочным целевым кредитом. В связи с этим Общество делает вывод об отсутствии существенной неопределенности в допущении непрерывности деятельности.

Принимая во внимание вышеизложенное, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

3.14. Информация по забалансовым счетам

Учет земельных участков, списанных в расходы на строительство, ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете 021 «Земельные участки, здания, сооружения, списанные в расходы на строительство».

Объект	тыс. руб.	
	31.12.2021	
Земельный участок кадастровый номер 50:21:0110114:21_г. Москва, Новомосковский округ, мкр. "Середнево-2"	56 111	
Земельный участок кадастровый номер 50:21:0110114:20_г. Москва, Новомосковский округ, мкр. "Середнево-2"	22 033	
Земельный участок кадастровый номер 77:17:0110114:710_г. Москва, п. Филимонковское, д. Середнево, з/у 1	5 950	
Земельный участок кадастровый номер 50:21:0110114:321_г. Москва, Новомосковский округ, мкр. "Середнево-2"	852 024	
Земельный участок кадастровый номер 77:17:0110114:561, 11 220 кв.м, г. Москва, п. Филимонковское, д. Середнево	217 153	
Земельный участок кадастровый номер 77:17:0110114:562, 43 416 кв.м, г. Москва, п. Филимонковское, д. Середнево	840 326	
Земельный участок кадастровый номер 77:17:0110114:564, 68 898 кв.м, г. Москва, п. Филимонковское, д. Середнево	1 333 521	
Земельный участок кадастровый номер 77:17:0110114:565, 11 386 кв.м, г. Москва, п. Филимонковское, д. Середнево	220 367	
ИТОГО	3 547 484	

Учет материалов со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью не более 40 000 рублей, списанных в расходы организации, ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2021	2020
Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации	105	105
ИТОГО	105	105

Учет платежей по Договорам участия в долевом строительстве ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете 076Э «Движение по счету-эскроу».

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2021	2020
г. Москва, п. Филимонковское, Середнево, корп. 1.1	856 633	-
г. Москва, п. Филимонковское, Середнево, корп. 1.2	1 244 383	-
г. Москва, п. Филимонковское, Середнево, корп. 1.3	2 044 995	-
г. Москва, п. Филимонковское, Середнево, корп. 1.4	2 753 904	283 832
г. Москва, п. Филимонковское, Середнево, корп. 1.5	1 990 226	1 557 154
г. Москва, п. Филимонковское, Середнево, корп. 1.6	2 409 177	1 921 099
ИТОГО	11 299 319	3 762 085

Учет арендованного офисного помещения ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства».

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2021	2020
Офисное помещение 19 кв.м по адресу: г. Москва, Известковый пер., д. 7, ср. 2, ,	-	270
Нежилое помещение 8,6 кв.м.:Москва г, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3, комната 8	265	-
ИТОГО	265	270

Выданные и полученные обязательства отражены на забалансовых счетах 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» и 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Обеспечением исполнения Обществом обязательств Заемщика по Договору об открытии кредитной линии № 247/19-Р от 30.04.2020 г. с Банк ГПБ (АО) с лимитом выдачи 28 117 000 000 руб., предоставленного на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта Жилого комплекса «Середневский лес» по адресу г. Москва, п. Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика», является:

1. Поручительство 247/19/Р-П от 30.04.2020 г. между ООО «ПИК-Корпорация» и Банк ГПБ (АО);
2. Залог 100% доли в уставном капитале Заемщика, принадлежащих ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ», оформленный Договором залога №247/19/ДЗД-01 от 15.05.2020 г. между ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» и Банк ГПБ (АО);
3. Передача Обществом (Залогодатель) в ипотеку земельных участков площадью 439 412 кв.м, оформленная Договором об ипотеке №247/19/ДИ-01 от 15.05.2020 г. с АО Банк ГПБ;
4. Передача Обществом (Залогодатель) в залог прав по Договору банковского счета (залоговый счет), оформленная Договором залога прав по договору банковского (залогового) счета от 15.05.2020 г. № 247/19/ДЗБС-01.

3.15. Операции по договорам, предусматривающим исполнение Компанией обязательств (оплату) неденежными средствами

В отчетном периоде Компания не осуществляла операций по договорам, предусматривающих оплату неденежными средствами.

3.16. Информация о совместной деятельности

В отчетном, а также в предшествующих периодах, Компания не принимала участия в совместной деятельности и участвовала в доверительном управлении.

3.17. Условные факты хозяйственной деятельности

Информация об условных активах и обязательствах отражается в бухгалтерской отчетности Компании независимо от вероятности их возникновения.

На конец отчетного периода Компания не имеет условных активов и обязательств.

3.18. Государственная помощь и бюджетные кредиты

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

3.19. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние. Связанными сторонами Компании являются:

№	Юридические / физические лица	Основания, для признания юридического / физического лица связанной стороной
1	Мазунин Андрей Феликсович	Генеральный директор
2	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Организация – единственный участник Компании
3	ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
4	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
5	ООО «ГП-МСК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
6	ООО «СЗ ПИК-РЕГИОН»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
7	ООО «СтройАктив»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
8	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания
9	АО «МСК ЭНЕРГО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://pik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Российская Федерация.

В течение 2021г. у Компании были следующие существенные операции со связанными сторонами:

в тыс.руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям	Объем операций за 2021 год	Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям	Условия / сроки расчетов
-------	---	---	----------------------------	--	--------------------------

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	АО «СЗ ПИК-РЕГИОН» (Договор займа №б/н от 30.09.2019 г.) Общество – заемщик, АО «СЗ ПИК-РЕГИОН» - займодавец – расчеты по процентам	-	3 357-	-	-	-	3 357	безналичные/долгосрочная
2	ООО «ГП-МСК» по Договору №Д784315/19 от 30.07.2019 уступка прав требования (цессии)	-	275 811	-	-	-	275 811	безналичные/краткосрочная
3	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ» по Агентскому договору №СРД-АГ-Уступка от 01.10.2021г. Вознаграждение по договорам агентским, комиссии, поручения	-	-	84 109	82 031	2 078	-	безналичные/краткосрочная
4	АО «МСК Энерго» (Договор технологического присоединения № ЮЛ/00585/20 от 26.01.2021 г.)	-	-	11 299	-	11 299	-	безналичные/краткосрочная
5	АО «МСК Энерго» ДОГОВОР № ЮЛ/00476/20Вр от 06.11.2020г. Об осуществлении тех.присоединения к эл.сетям	-	-	-	464	-	464	безналичные/краткосрочная
6	АО «МСК Энерго» ДОГОВОР № ЮЛ/00554/20Вр от 06.11.2020г. Об осуществлении тех.присоединения к эл.сетям	-	464	-	-	-	464	безналичные/краткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
7	АО «МСК Энерго» ДОГОВОР № ЮЛ/00860/19 от 19.10.2020г. Об осуществлении тех.присоединения к эл.сетям	33 397	-	-	-	33 397	-	безналичные/краткосрочная
8	АО «МСК Энерго» ДОГОВОР № ЮЛ/00861/19 от 15.07.2020г. Об осуществлении тех.присоединения к эл.сетям	12 510	-	-	-	12 510	-	безналичные/краткосрочная
9	АО «МСК Энерго» ДОГОВОР № ЮЛ/00862/19 от 15.07.2020г. Об осуществлении тех.присоединения к эл.сетям	20 680	-	-	-	20 680	-	безналичные/краткосрочная
10	АО «МСК Энерго» ДОГОВОР № ЮЛ/00872/19 от 21.07.2020г. Об осуществлении тех.присоединения к эл.сетям	25 511	-	-	-	25 511	-	безналичные/краткосрочная
11	АО «МСК Энерго» ДОГОВОР № ИА-18-354-28(109750) от 29.12.2018г. Об осуществлении тех.присоединения к эл.сетям	119 693	-	-	-	119 693	-	безналичные/краткосрочная
12	ПАО «ПИК СЗ» Договор ДКП-ШС от 25.02.2020 Лицензионный договор на товарный знак	-	5 360	15 168	14 571	-	4 763	безналичные/краткосрочная
13	ПАО «ПИК СЗ» Договор Д730780/19 от 24.04.2019 Бухгалтерское обслуживание	-	450	450	-	-	-	безналичные/краткосрочная

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
14	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» Договор № б/н от 30.06.2018 - договор соинвестирования	-	1 659 847	-	-	-	1 659 847	безналичные/долгосрочная
15	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» Договор № Д780607/19 от 06.08.2019г- Договор купли-продажи земельных участков	-	2 327 253	-	-	-	2 327 253	безналичные/краткосрочная
16	ООО «ПИК-Менеджмент» Договор № СРД-ФТЗ-ПМ от 15.08.2019г. – расчеты по вознаграждению заказчика	-	34 288	39 548	5 260	-	-	безналичные/краткосрочная
17	ООО «ПИК-Менеджмент» Договор № СРД-ФТЗ-ПМ от 15.08.2019г. – расчеты финансированию расходов	1 086 200	-	950 736	840 428	1 196 508	-	безналичные/краткосрочная
18	ООО «ПИК-Менеджмент» Договор № СРД-ФТЗ-ПМ от 15.08.2019г. – расчеты с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	100	-	3	-	103	-	безналичные/краткосрочная
19	АО «СЗ ПИК-РЕГИОН» Договор НС-01/01-17 от 01.01.2017г. Бухгалтерское обслуживание	-	280	-	-	-	280	безналичные/краткосрочная

С прочими связанными сторонами существенных сделок и/или иных отношений у Компании в течение 2021 года не было.

Выплаты генеральному директору в 2021г. составили 1 033 тыс. руб., страховые взносы – 310 тыс. руб.

Дивиденды в 2021 году не начислялись и не выплачивались.

3.20. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2021 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало

3.21. Инвентаризация

Компанией проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, незавершенного строительства, денежных средств на расчетных счетах организации, Приказ № 1-ИНВ от 28.12.2021 г.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

3.22. Операции в иностранной валюте

В 2021 году операции, выраженные в иностранной валюте, Компанией не проводились.

3.23. События после отчетной даты

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

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом.

В 2022 - 23 г.г. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Информация о непрерывности деятельности».

3.24. Судебные разбирательства

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую отчетность в 2021 году и на дату подготовки отчетности нет.

3.25. Система внутреннего контроля

Общество организует и осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;

установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;

соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;

организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;

организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их

содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в условиях действовавшей в отчетном периоде изоляции, вызванной распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диалок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диалок (Диалок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Диалок позволяет формировать, отправлять, получать и подписывать электронные документы (файлы). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). КЭП идентифицирует отправителя документа и подтверждает, что с момента подписания документ не менялся. Усиленная квалифицированная электронная подпись подтверждается сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA.

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, денежных средств на расчетных счетах организации.

3.26. Информация о непрерывности деятельности

По итогам 2021 года в ООО «Специализированный застройщик СЕРЕДНЕВО» образовался убыток от финансово-хозяйственной деятельности в размере 3 343 тыс.руб., в связи с чем существует существенная неопределенность в отношении непрерывной деятельности Общества.

У Компании отсутствует намерение прекращать свою деятельность в течение 12 месяцев.

Указанное финансовое положение Общества явилось следствием отсутствия прибыли от ведения деятельности в условиях осуществления Обществом функций застройщика по строительству жилого комплекса по адресу: г город Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", вблизи д. Середнево.

В 2022 году планируется ввести в эксплуатацию 4 корпуса.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и обозримом будущем, не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Обществу не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности. Общество является застройщиком многофункционального Жилого комплекса «Середневский лес», в состав проекта входит комплекс многоквартирных жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и соцульбтыта. Застройка осуществляется на

собственных земельных участках, расположенных по адресу: город Москва, поселение Филimonковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", вблизи д.Середнево. По предварительным данным общая реализуемая жилая площадь – 342 993 м², нежилая – 13 553 м².

Общество планирует получать прибыль в будущих периодах и иметь положительные чистые активы.

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

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

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

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

- экономические показатели нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

Принимая во внимание вышеизложенное, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

3.27. Информация о рисках

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

Страновые и региональные риски

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Московском регионе, поэтому является подверженной:

- изменениям в политической системе в государстве и регионе;

- изменениям в экономике страны в общем, а также в сфере строительства жилья, в частности, вызванным ситуацией с распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус);

- изменениям налогового законодательства.

Риски хозяйственной деятельности

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля.

Риск ликвидности

В случае ухудшения финансового состояния Общества вследствие возобновления влияния экономического кризиса и негативных последствий, вызванных распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

3.28. Результат чрезвычайных обстоятельств

В отчетном периоде организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

Не представляется возможным оценить влияние распространения вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус) на экономику Общества в стоимостном выражении. Вместе с тем есть разумная уверенность, что ограничения, вводимые в стране и за ее пределами в связи с пандемией COVID-19 (коронавирус) не оказали существенного влияния на финансовые показатели организации.

3.29. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

3.30. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;

- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;

- В отчетном периоде организация не столкнулась с иными чрезвычайными событиями, кроме COVID-19, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

3.31. Переход на ФСБУ

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в

бухгалтерском учете в составе запасов, как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда».

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»- Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- упрощенный переход.

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок одновременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Генеральный директор

18.03.2022г



The image shows a handwritten signature in blue ink over a blue circular stamp. The stamp contains the following text: 'ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ * СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК * СЕРEDНЕВО * ОГРН 1137746624928 * Г.МОСКВА *'. The signature is written over the stamp.

Мазунин А.Ф.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 48 лист 06
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»


Агаркова Ю.А.