



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**

Участникам
ООО «Специализированный застройщик «Столица»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Столица» (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 «Столица» 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.

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, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



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

A blue ink signature of Yulia Anatolyevna Agarkova.

Агаркова Юлия Анатольевна, ОГРНЗ 21206005918
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«28» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «Специализированный застройщик «Столица»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 02.03.2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746233707

Местонахождение: 109004, Москва г., Известковый переулок, дом 7, строение 2, этаж 1, пом 1-4-2

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		
		0710001		
		31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТОЛИЦА"	по ОКПО 26185244		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7725445592		
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	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	109004, Москва г, Известковый пер, д. № 7, стр. 2, этаж 1 пом. 1-4-2			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> 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				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
3.1	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
3.1	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
3.1	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.4	Отложенные налоговые активы	1180	3 229	1 321	243
	в том числе:				
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11804	-	17	5
	ОНА по расходам будущих периодов	11806	-	1 303	238
3.5	Прочие внеоборотные активы	1190	3 240	-	-
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств	11902	3 240	-	-
	Итого по разделу I	1100	6 469	1 321	243
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.6	Запасы	1210	1 731 273	1 077 819	937 032
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	76 258	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12108	1 655 015	1 077 819	937 032
3.7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	945	106	31
	в том числе:				

	НДС по приобретенным услугам	12203	896	106	31
	НДС при строительстве основных средств	12206	48	-	-
3.8	Дебиторская задолженность	1230	109	103	4 861
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	-	74	49
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	-	-	10
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	108	29	4 826
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	118	1	6
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	118	1	6
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе:				
	Затраты на строительство	12601	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 732 445	1 078 029	941 930
	БАЛАНС	1600	1 738 914	1 079 350	942 173

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	15	15	15
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	-	-	-
	Прочий капитал	13103	15	15	15
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	36 000	36 000	36 000
	в том числе:				
	Прочие источники	13502	36 000	36 000	36 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(6 287)	(2 930)	(976)
	в том числе:				
	Убыток, подлежащий покрытию	13702	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	29 728	33 085	35 039
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1410	833 457	194 451	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	821 984	-	-
	Долгосрочные займы	14102	3 176	191 500	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	3 377	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	4 919	2 951	-
3.11	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 659	590	-
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	1 659	590	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	835 116	195 041	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.12	Заемные средства	1510	10 151	6 687	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	9 238	6 505	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	913	183	-
3.13	Кредиторская задолженность	1520	863 739	844 450	907 109
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	12 188	520	80
	Расчеты по налогам и сборам	15203	538	455	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	33	33	24
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	850 980	843 442	907 005
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.14	Оценочные обязательства	1540	181	87	25
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	181	87	25
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	874 071	851 224	907 134
	БАЛАНС	1700	1 738 914	1 079 350	942 173

Руководитель  Шорох Анна Андреевна
(подпись) (без цифровка подписи)

18 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

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

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		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
по ОКПО	0710002		
ИНН	26185244		
по ОКВЭД 2	7725445592		
по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	
	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	-	-
4.1	Управленческие расходы	2220	(3 354)	(2 192)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 354)	(2 192)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
4.2	Проценты к уплате	2330	(730)	(183)
	Прочие доходы	2340	-	-
4.2	Прочие расходы	2350	(112)	(67)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 196)	(2 442)
	Налог на прибыль	2410	839	488
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	839	488
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 357)	(1 954)

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	(3 357)	(1 954)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

18 марта 2022 г.



Шорох Анна Андреевна

(расшифровка подписи)

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

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

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	26185244		
ИНН	7725445592		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
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	15	-	36 000	-	(976)	35 039
<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	-	-	-	-	(1 954)	(1 954)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 954)	(1 954)
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	15	-	36 000	-	(2 930)	33 085
<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	-	-	-	-	(3 357)	(3 357)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(3 357)	(3 357)
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	15	-	36 000	-	(6 287)	29 728

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	29 728	33 085	35 039



Руководитель

Шорох Анна Андреевна

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
26185244		
7725445592		
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	-	18
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	18
Платежи - всего	4120	(636 277)	(29 131)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(81 967)	(24 840)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 866)	(1 517)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
денежные средства ,направленные на финансирование расходов по договорам на выполнение функций Заказчика/Девелопера	4125	(520 735)	-
денежные средства ,направленные на вознаграждение технического заказчика	4126	(11 600)	-
прочие платежи	4129	(20 109)	(2 774)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(636 277)	(29 113)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(173 674)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(173 674)
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	-	(173 674)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 021 284	202 782
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 021 284	198 004
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	-	4 778
Платежи - всего	4320	(384 890)	-
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	(384 890)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	636 394	202 782
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	117	(5)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1	6
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	118	1
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Шорох Анна Андреевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской (финансовой) отчетности и отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «Столица» за 2021 год.

1. Информация о предприятии

1.1. Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью

1.2. Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«Столица» (далее – Общество)

1.3. Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 109004, г. Москва, ул. Известковый пер., д. 7, стр. 2, эт. 1, пом. 1-4-2

1.4. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

Дата регистрации 02.03.2018 г.

Основной государственный регистрационный номер 1187746233707.

Реорганизации Общества не было.

1.5. Сведения об уставном капитале Общества:

Уставный капитал Общества на 31.12.2019 г. составляет 15 тыс.руб. (Пятнадцать тысяч рублей) и состоит из номинальной стоимости доли его единственного участника – Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Инвестпроект». Уставный капитал оплачен полностью.

1.6. Основным видом производственной деятельности Общества является

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.7. Сведения о персонале

Среднесписочная численность работников за 2021 год составила 1 человек.

1.8. Состав исполнительных и контрольных органов

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Генеральный директор.

Единоличным исполнительным органом с 17.07.2018 по настоящее время является Генеральный директор Общества: Шорох Анна Андреевна.

1.9. Обособленные структурные подразделения, филиалы, представительства, дочерние и зависимые общества

У Общества отсутствуют Обособленные структурные подразделения, филиалы, представительства, дочерние и зависимые общества

1.10. Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности – тыс. рублей.

1.11. Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг". Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комн.7

2. Информация об Учетной политике

Учетная политика

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 1 от «01» декабря 2021 года.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 1 от «01» декабря 2021 года, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

К основным средствам относятся активы, стоимость которых составляет более 40 тыс. руб. или срок службы которых превышает 12 месяцев, используемые при производстве продукции, оказании услуг или для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Активы, в отношении которых выполняются условия, соответствующие требованиям, предъявляемым к основным средствам стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально – производственных запасов. Количественно – суммовой учет списанных с баланса активов стоимостью не более 40 000 рублей осуществляется на забалансовом счете до момента ликвидации данных активов.

Объекты основных средств, приобретенные с целью передачи в аренду, а также приобретенные с целью передачи в пользование по договорам лизинга, относятся Обществом к доходным вложениям в материальные ценности.

Объекты основных средств, приобретенные за плату или созданные собственными силами, принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Затраты, связанные с реконструкцией, модернизацией, дооборудованием основных средств, увеличивают первоначальную стоимость основных средств при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования объектов основных средств.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановленной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного на основании данных бухгалтерии и технической информации.

Принятые нормативные сроки полезного использования по группам основных средств Общества приведены ниже:

- Здания и сооружения 5 – 30 лет
- Машины и оборудование 2 – 15 лет
- Транспортные средства 3 – 10 лет
- Прочие основные средства 2 – 10 лет

По земельным участкам и объектам природопользования амортизация не начисляется.

Затраты на проведение всех видов ремонта основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

2.2. Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

2.3. Запасы

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления. Метод оценки производственных запасов при отпуске их в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

При отпуске запасов в производство, отгрузке товаров, готовой продукции, списании их стоимость списывается по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО).

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена их продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью

продажи считается обесценением запасов. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение запасов.

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

2.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе внеоборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

2.5. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества формируется за счет прироста стоимости основных средств при их переоценке / эмиссионного дохода, полученного в результате размещения акций по цене, превышающей их номинальную стоимость.

В соответствии с законодательством и на основании устава в Обществе формируется резервный капитал в размере 5% от уставного капитала. Размер обязательных ежегодных отчислений в резервный капитал Общества составляет 5% от чистой прибыли Общества до достижения резервным капиталом установленного размера. Резервный капитал предназначен для покрытия убытков Общества, погашения облигаций Общества в случае отсутствия иных средств, выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

2.6. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию. Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены. Дополнительные затраты предварительно учитываются как дебиторская задолженность с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока погашения указанных заемных обязательств.

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

2.7. Доходы

Выручка от продаж отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий (ПБУ 9/99 п.17):

- Имеется право на получение выручки, существует уверенность в поступлении экономических благ в организацию, право собственности на продукцию перешло покупателю или услуга оказана, сумма выручки и расходы, которые произведены, могут быть определены.

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- от выполнения функций застройщика долевого строительства;

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть «по отгрузке» - на дату отгрузки товаров, продукции (выполнения работ, оказания услуг), основных средств и иного имущества при условии перехода права собственности на них к покупателю и выполнения других необходимых условий.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом признается разница между суммой

средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ). Расходы, не связанные со строительством объекта ДДУ, относятся на уменьшение вознаграждения застройщика согласно п.12.1 настоящей УП. (наше право принять такой способ).

Доход определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

Доходы от реализации по договору купли-продажи товаров, срок производства которых приходится на несколько налоговых периодов, учитываются единовременно в момент перехода права собственности на эти товары.

Выручка от выполнения работ (услуг) с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ (услуг) в целом.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

2.8. Расходы

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

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат / выручка за отчетный период по видам деятельности.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в соответствии с учетной политикой Общества в качестве условно-постоянных относятся напрямую в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

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

2.9. Расходы по инвестиционной деятельности.

Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении ИДП Общества.

Данный раздел Политики не применяется в отношении активов, характеризующихся как основные средства, вложения во внеоборотные активы Общества.

Нормативная база

Учет ИДП Общества производится в соответствии с требованиями следующих Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных документов:

- ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденное приказом Минфина № 32н от 06.05.1999г;
- ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденное приказом Минфина № 33н от 06.05.1999г;
- ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденное приказом Минфина № 43н от 06.07.1999г;
- ФСБУ 5/2019 «Запасы»;
- Федеральный закон от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Приказ Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр «Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации»
(Зарегистрировано в Минюсте России 23.09.2020 N 59986);

Учет поступления и использования инвестируемых средств (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

Если для финансирования строительства объекта недвижимости Организация привлекает денежные средства граждан, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных

объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, Организация руководствуется требованиями 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».

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП без использования эскроу счетов ведется на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП с использованием эскроу счетов осуществляется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу». Аналитический учет ведется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Финансовый результат от выполнения функций Застройщика рассчитывается по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Учет инвестиционной деятельности (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

В затраты в рамках целевого финансирования строительства включаются те суммы и виды затрат компенсация которых в цене ДДУ предусмотрена ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

Общество определяет дату расчета стоимости объекта строительства (объекта ИДП), возведенного в рамках инвестиционно-девелоперского проекта, в следующем порядке:

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК).

В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по

объектам строительства производится на дату принятия решения Обществом с учетом выполнения следующих критериев:

- у Общества имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Общества;

- наступили события, согласно которым в учете Общества должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости и данная выручка является существенной;

- по объектам строительства, где Общество является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Общество не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производится на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт).

В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии обмеров объектов кадастровым инженером и кадастрового паспорта;

- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);

- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);

- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

К прямым расходам на возведение объектов ИДП, домов и создание объектов недвижимости относятся:

- затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на СМР подземной части корпуса;

- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовой ограждение, укрепление грунтовое;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- вынос осей;
- затраты на экспертизу;
- затраты на СМР по благоустройству;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- затраты на ввод в эксплуатацию;
- затраты на эксплуатацию до заселения;
- Арендные платежи;
- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- проценты по целевым кредитам и займам;
- прочие затраты на строительство, предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП) в соответствии с описанной ниже методикой.

Затраты, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01.1 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все затраты ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Затраты, которые относятся ко всей стройке подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами.

Укрупненно выделяются Виды объектов ИДП-Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом, Корпус.

Затраты по видам объектов ИДП, которые относятся к площадке (общеплощадочные затраты), микрорайону «микрорайонные затраты»), очереди (очередные затраты), дому (общедомовые затраты) подлежат распределению между возводимыми на них объектами, независимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Затраты на возведение инженерных объектов, подлежащих передаче Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных затрат.

Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.4. настоящей Политики «Расчет стоимости объектов ИДП».

Затраты, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.01.2 аналитика «Прямые затраты по объектам недвижимости с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным затратам относятся:

- затраты по входу в проект (приобретение актива, затраты на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие затраты по входу в проект);
- затраты по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- затраты на ввод в эксплуатацию, затраты на эксплуатацию до заселения;
- затраты на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг,

прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных сетей, вознаграждение генподрядчика);

- затраты на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);

- затраты по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);

- затраты по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01 «Приобретение земельных участков».

По дате регистрации права собственности на земельный участок его стоимость включается в прямые затраты по строительству (счет 36.02 аналитика «Затраты по видам ИДП» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом), а также учитывается на забалансовом счете 02:1 до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог по участкам, на которых ведется строительство (начата группировка затрат), относится на счет 36 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП».

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Коммерческие 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».

Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе запасов.

Общество применяет способ признания прибыли от продажи продукции, товаров, работ, услуг по отгрузке.

Учет инвестиционно-девелоперских проектов и отражение активов и обязательств, связанных с реализацией ИДП, осуществлять в соответствии с утвержденным Положением.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в инвестиционных проектах (далее ИДП) ведется на счете 76.06 «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 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

2.10. Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные

и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году – 20 %.

В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности отражается не только сумма налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджет, или суммы излишне уплаченного и (или) взысканного налога, но и суммы, способные оказать влияние на величину налога на прибыль последующих отчетных периодов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.11. Порядок учета движения денежных потоков

Платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки Организации) подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности Организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций и, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) Организации от продаж.

Денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

В отчете о движении денежных средств следующие денежные потоки отражаются свернуто:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществления этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

2.12. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

Перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности была проведена инвентаризация активов и обязательств Общества на основании Приказа № 1 от 01.12.2021 г.

На конец 2021 года проведена инвентаризация денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции.

По итогам проведенной инвентаризации излишков и недостач не выявлено.

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

2.13. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение

денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 5% и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

2.14. 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. Процедуры внутреннего контроля:

- документальное оформление (осуществление записей в регистрах бухгалтерского учета на основе первичных учетных документов, в том числе бухгалтерских справок; включение в бухгалтерскую (финансовую) отчетность существенных оценочных значений исключительно на основе расчетов);
- проверка оформления первичных учетных документов на соответствие установленным требованиям при принятии их к бухгалтерскому учету;
- санкционирование (авторизация) сделок и операций, обеспечивающее подтверждение правомочности совершения их. Выполняется персоналом более высокого уровня, чем лицо, осуществляющее сделку или операцию;
- сверка данных;
- разграничение полномочий;

- процедуры контроля фактического наличия и состояния объектов, в том числе физическая охрана, ограничение доступа;
- инвентаризация;
- процедуры, связанные с компьютерной обработкой информации и информационными системами (процедуры восстановления данных и др.).

Данные процедуры позволяют обеспечить высокую эффективность внутреннего финансового контроля организации.

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.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Комментарии и расшифровки к статьям Бухгалтерской (финансовой) отчетности и Отчета о финансовых результатах

3. Комментарии и расшифровки к Бухгалтерской (финансовой) отчетности

ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

3.1. Расшифровка стр. 1110 -1140 «Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)»

Объект учета отсутствует.

3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства»

Объект учета отсутствует.

3.3. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения»

Объект учета отсутствует.

3.4. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

тыс.руб.

Виды активов	Стр.	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Резерв ежегодных отпусков	1180	36	17	5
Убытки за 2019-2020 гг.	1180	1303	1 303	237
Убыток за 2021 г.	1180	1214	-	-
Проценты по займам	1180	675	-	-

Итого строка 1180 :	1180	3 229	1 321	243
----------------------------	-------------	--------------	--------------	------------

3.5. Расшифровка строки 1190 «Прочие внеоборотные активы»

тыс. руб.

Виды активов	Стр.	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Строительство объектов основных средств (Штаб строительства)	1190	3 240		
Итого строка 1190 :	1190	3 240		

ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

3.6. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерской (финансовой) отчетности

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 в строке 1210 «Запасы» отражаются:

- материалы (счет 10 «Материалы») - товарно-материальные ценности, используемые для управленческих нужд Общества.
- расходы на продажу (счет 44) - расходы по не переданным объектам недвижимости в виде расходов по оформлению права собственности и коммунальных услуг, инвестиционные издержки по ИДП.
- готовая продукция (счет 37 «Себестоимость ИДП») - квартиры и нежилые помещения, оформленные в собственность Общества после ввода объектов в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по договорам купли-продажи. А также сформированная себестоимость построенных объектов недвижимости, не переданных участникам долевого строительства.
- товары для перепродажи (счет 41.01 «Товары на складах») - выкупленные квартиры у физических лиц в связи с тем, что качество жилья не соответствовало установленным нормам.
- Затраты по ИДП (счет 36 «Затраты по ИДП»)
- НДС затрат по ИДП (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»)
- сальдо на конец периода по дебету 60.02 в части договоров «поставщиками и подрядчиками по ИДП, по резервам с поставщиками и подрядчиками по ИДП" (счет 60.01, 60.02, 76.05)

тыс. руб.

Запасы	На 31.12.2021	На 31.12.2020	
---------------	----------------------	----------------------	--

			На 31.12.2019
Незавершенное производство	76 258	-	-
Затраты на строительство и проектирование	1 550 320	1 053 415	937 031
Авансы поставщикам по капитальному строительству и финансированию технического заказчика	24 767	6 750	-
НДС по капитальному строительству	79 928	-	-
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1 731 273	1 077 819	937 031

Обществом 02.09.2019г. заключен договор с АО «ТЗ-Регион» на выполнение функций Технического Заказчика. Согласно условиям договора Технический заказчик обязуется осуществлять действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов по адресу: г. Екатеринбург, Октябрьский р-н, район улиц Луганской и Саввы Белых. Затраты передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2021 года.

3.7. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Виды активов	Строка	Счет	тыс. руб.		
			31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
НДС по приобретенным услугам	12203	19.04	896	106	31
НДС при строительстве основных средств	12206	19.08	48	-	-
Итого	1220	-	945	106	31

3.8. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Виды задолженности	Строка	тыс. руб.		
		31.12.21	31.12.20	31.12.19
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	-	74	49
Задолженность подотчетных лиц	12305	-	-	10
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	108	29	4 826

ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1230	109	103	4861
------------------------------------------------------	-------------	------------	------------	-------------

3.9. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерской (финансовой) отчетности

тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Итого стр. 1250	118	1	6
40702810500000023355, БАНК ГПБ (АО)	109	-	-
40702810706800001932, БАНК ВТБ (ПАО)	9	-	6
40702810038000197940, ПАО СБЕРБАНК	-	1	-

КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал при создании Общества был сформирован в размере 15 тыс.руб.

Уставный капитал Общества был полностью оплачен.

Решением единственного участника Общества от 09.04.2019г. был осуществлен взнос в имущество в сумме 1 000 тыс.руб., в связи с чем сформирован добавочный капитал.

Решением единственного участника Общества от 15.11.2019г. был осуществлен взнос в имущество в сумме 35 000 тыс.руб., в связи с чем увеличен добавочный капитал. На 31.12.2021 г. добавочный капитал составил 36 000 тыс.руб.

Дивиденды в 2021 году не начислялись и не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Для финансирования расходов по проекту строительства жилого комплекса с автостоянками, а также сопутствующей транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой, реализация которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:90834 площадью 39 154 кв. м, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улиц Луганской и Саввы Белых Общество заключило договор займа б/н от 27.07.2020. ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ».

Также Обществу открыта кредитная линия в АО "Газпромбанк" по договору № 299/20-Р от 28.01.2021

3.10. Расшифровка строки 1410 «Заемные средства»

тыс.руб.

Виды задолженности	Строка	31.12.21	31.12.20	31.12.19
БАНК ГПБ АО Договор № 299/20-Р от 28.01.2021 об открытии кредитной линии	14101	821 984	-	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор целевого займа б/н от 27.07.2020	14102	3 176	191 500	-
Проценты по долгосрочным кредитам	14104	3 377	-	-
Проценты по долгосрочным займам	14105	4 919	2 951	-
ИТОГО строка 1410 «Заемные средства»	1410	833 456	194 451	-

3.11. Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

тыс.руб.

Вид ОНО	Стр.	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Прочие расходы (% по займу)	14206	1 659	590	-
ИТОГО строка 1420	1420	1 659	590	-

КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

3.12. Расшифровка строки 1510 «Краткосрочные обязательства»

тыс.руб.

Задолженность краткосрочная	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО (Договор займа б/н от 06.09.2019)	9 338	6 505	-
Проценты по договору займа	913	183	-
ИТОГО строка 1510 «Заемные средства»	10 151	6 687	-

3.13. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Виды задолженности	Стр.	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в т.ч:	15201	12 188	520	75
ПАО ПИК СЗ	15201	1 640	520	75
ТЗ-РЕГИОН АО	15201	10 440		
Расчеты по налогам и сборам	15203	538	455	-
Земельный налог	15203	538		
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	33	33	24
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	850 980	843 442	907 005
ИП Пучков Андрей Сергеевич	15209	763 842	754 740	905 740
ТЗ-РЕГИОН АО	15209	87 106	88 701	1 265
ИТОГО строка 1510 «Кредиторская задолженность»	1520	863 739	844 450	907 109

3.14. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

Виды задолженности	Строка	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Оценочные обязательства по отпускам	1540	181	87	25

тыс.руб

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

В 2021 г. выручка у Общества отсутствовала.

4.1. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	31.12.21	31.12.20
Аренда офисных площадей	(367)	(221)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(880)	(363)
Заработная плата	(1 389)	(1 130)
Прикладное ПО и информационные системы	-	(22)
Резерв на отпуск	(166)	(123)
Страховые взносы	(406)	(333)
Консультационные услуги	(104)	-
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	(3 354)	(2 192)

тыс.руб .

4.2. Расшифровка строк 2320- 2350 «Проценты к уплате», «Проценты к получению», «Прочие доходы» и «Прочие расходы»

тыс.руб.			
Наименование показателя	Строка	31.12.21	31.12.20
Проценты к уплате в т.ч.:	2330	(730)	(183)
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО			
Договор займа б/н от 06.09.2019	2330	(730)	(183)
Прочие расходы ,в т.ч.	2350	(112)	(67)
Расходы на услуги банков	2350	(88)	(61)
Штрафы, пени, неустойки	2350	-	(6)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	(22)	-

4.3. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном году отсутствует. Основными причинами отсутствия налогооблагаемой базы за отчетный год является отсутствие выручки ,т.к строительство не закончено и дома не введены в эксплуатацию.

Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме (4 196) тыс. руб., за вычетом отложенного налога на прибыль 839 тыс.руб., чистый убыток Общества составил (3 357) тыс. руб.

5. Данные о состоянии и наличии отдельных видов имущества, учитываемого на забалансовых счетах

Счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные »

На счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные » Общество учитывает :

Контрагент	Договор	Сумма обеспечения, тыс. руб.
БАНК ГПБ (АО)	Договор №Д1162329/21 от 20.02.2021 Рамочный договор о выдаче банковских гарантий.	916 000
ИТОГО :		916 000

Счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»

На счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» Общество учитывает:

Контрагент	Договор	Сумма обеспечения, тыс. руб.
БАНК ГПБ (АО)	Договор №299/20/ДИ-01 от 05.05.2021 Договор ипотеки земельного участка	268 870
ИТОГО :		268 870

Счет 021 «Земельные участки, здания, сооружения, списанные в расходы на строительство»

На счете 021 учитываются земельные участки, списанные в расходы на строительство:

		тыс. руб.
1	ЗУ площадью 39 154 кв. м., кадастровый номер 66:41:0000000:90834	1 119 394
	ИТОГО:	1 119 394

Счет 076.Э. «Движение по счету-эскроу»

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже:

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
г. Екатеринбург, р-н улиц Луганской и Саввы Белых, корп. 1	840 630	-	-
г. Екатеринбург, р-н улиц Луганской и Саввы Белых, корп. 2	778 865	-	-
г. Екатеринбург, р-н улиц Луганской и Саввы Белых, корп. 3	65 465	-	-
Итого	1 684 960	-	-

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком

платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

На счете 076.Э учитываются средства дольщиков на счетах эскроу в сумме полученных средств по контрагентам, договорам, разрешениям на строительство. Сальдо (дебетовое) на 31.12.2021 г составило 1 684 960 тыс.руб.

6. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

Сведения о связанных сторонах

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 Россия.

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной
1	Шорох Анна Андреевна (с 17.07.2018 по настоящее время)	Генеральный директор
2	ПИК-Инвестпроект ООО	Единственный участник Общества 100%
3	ПАО «ПИК СЗ»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество
4	АО «ТЗ-РЕГИОН»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество
5	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество
6	ООО "КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ"	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество

Сведения об операциях со связанными сторонами.

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

Наименование связанной стороны	Объем операций, тыс. руб.	Характер отношений со связанной стороной
--------------------------------	---------------------------	------------------------------------------

	(в т.ч. НДС)	
ПАО «ПИК СЗ»	59 180	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Компании
ПАО «ПИК СЗ»	14 373	Право пользования товарным знаком
АО «ТЗ-РЕГИОН»	588 292	Осуществление функций технического заказчика для Компании
ПИК-Инвестпроект ООО	201 999	Договор займа
ООО "КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ"	25 470	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Компании

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

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Основным управленческим персоналом Общества в отчетном периоде является генеральный директор.

В отчетном году Обществом выплачено основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 1 444 тыс. руб., в предшествующем году – 1 178 тыс. руб.

Размер вознаграждения генеральному директору определен трудовым контрактом. Сведения о сумме выплат основному управленческому персоналу в отчетном и предшествующем периодах представлены в таблице.

ФИО	Сумма, тыс. руб.	
	за 2021 год	за 2020 год
Шорох Анна Андреевна	1 444	1 178

7. Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства

Условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств в 2021 г. не было.

8. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

9. Операции в иностранной валюте

В 2021 году Общество не проводило операции, выраженные в иностранной валюте.

10. Неденежные операции

В 2021 году Обществом не осуществлялись неденежные операции.

11. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2021 году в Обществе чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено, в периоде, предшествующем отчетному чрезвычайных факторов также не выявлено.

12. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2021 и дату подготовки отчетности – нет.

13. 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.

14. Информация о сделках, признаваемых контролируруемыми, совершенных обществом в 2021 году

Сделок, признаваемых контролируруемыми, в отчетном году Обществом не осуществлялось.

15. Информация о совместной деятельности

В отчетном периоде у Общества отсутствуют договоры о совместной деятельности и договоры доверительного управления

16. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

18. Раскрытие событий после отчетной даты

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, так как в связи с введением санкций будут прекращены поставки ряда материалов и оборудования из-за рубежа.

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

19. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация **инфляционного риска (риска изменения цен)** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного

превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом

внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на г.Екатеринбург.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

С начала 2020 года экономика России, как и вся мировая экономика, столкнулась с новыми вызовами, связанными с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19). В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий инфекции (запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение

коммерческой деятельности). Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности в будущих периодах.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

6. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

20. Условия продолжения деятельности в будущем

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

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;
- экономику 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.

21. Планы будущей деятельности

Общество планирует продолжать строительство жилого комплекса в г. Екатеринбург, Октябрьский р-н, район улиц Луганской и Саввы Белых.

Строительный адрес	район ул. Луганская - Саввы Белых
Округ	г. Екатеринбург
Район	Октябрьский
Общая площадь участка, застройки	39154
Площадь участка	31270,7
Площадь застройки	7883,3
Общая площадь всего мкр. (в габаритах наружных стен)	130 587,0
Площадь придомовой территории	23 387

ОИДП планируемые к реализации Обществом	Общая площадь, м2	Сроки строительства
г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 1	15 019	11.01.2021 - 08.02.2023
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 2	15 146	11.01.2021 - 23.02.2023
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 3	15 115	18.10.2021 - 09.11.2023
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 4	15 118	17.11.2022 - 06.12.2024

ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 5	15 128	17.11.2022 - 06.12.2024
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 6	15 153	18.12.2023 - 09.04.2026
г. Екатеринбург, р-н улиц Луганской и Саввы Белых, наземный паркинг 1 на 400 м/м	-	14.06.2024 - 09.07.2025

22. Допущение непрерывности деятельности

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Генеральный директор

18 марта 2022 года



Шорох А.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 53 лист 9
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»
Агаркова Ю.А. Агаркова Ю.А.