



**АУДИТОРСКАЯ ФИРМА**

Аудит Анлимитед

Тел.: 8 (499) 938-84-00, 8 (903) 203-14-71

[www.auditunlimited.ru](http://www.auditunlimited.ru); e-mail: [info@auditunlimited.ru](mailto:info@auditunlimited.ru)

№ 82/08a1121

от 15 апреля 2022г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой бухгалтерской (финансовой)  
отчетности**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«АЛЬТЕРА ПАРК»  
за 2021 год**

Москва – 2022 год

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬТЕРА ПАРК» (ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬТЕРА ПАРК»)

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬТЕРА ПАРК» (далее по тексту – Общество, ОГРН 1147746460586, 125167, г. Москва, Ленинградский пр-кт, д.37А, корп.14), состоящей из:

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

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

### ***Основание для выражения мнения***

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

### ***Прочие сведения***

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за предыдущий отчетный период (2020 год) был проведен другим аудитором, который выразил модифицированное мнение о данной отчетности 30.03.2021г.

### ***Ответственность руководства и Участника Общества, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник Общества несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

### ***Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- 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 основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

**Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение**

действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 01/100122 от 21.01.2022г. сроком до 31.12.2022г. Квалификационный аттестат аудитора № 06-000676 ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций – 21406037837

**Генеральный директор аудиторской организации**

Квалификационный аттестат аудитора № 05-000093 ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций – 21606047638.

**Аудитор:**

**Общество с ограниченной ответственностью "Аудит Анлимитед".**

Место нахождения: 109382, г. Москва, ул. Люблинская, д. 141, этаж 4, помещ./часть ком. V/45  
Телефон: 8 (499) 938-84-00

Основной государственный регистрационный номер – 1027700476836

ООО «Аудит Анлимитед» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (Свидетельство о членстве № 24866 от 08.12.2020г. ОРНЗ: 12006340121), местонахождение: 119192, г. Москва, Мичуринский пр-т, д. 21, корп. 4

**И.А. Рожкова**



**М.Г. Жданова**

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2021
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬТЕРА ПАРК"</b>	по ОКПО <b>29426257</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>7714934369</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки</b>	по ОКВЭД 2 <b>42.99</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12300 / 16</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>125167, Москва г, Ленинградский пр-кт, д. № 37А, корп. 14</b>			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "Аудит Анлимитед"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7707016086</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027700476836</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	229 831	237 887	65 538
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	7 285 882	2 628 244	7 196 683
	Отложенные налоговые активы	1180	-	44	44
	Прочие внеоборотные активы	1190	557 822	550 496	497 891
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>8 073 535</b>	<b>3 416 671</b>	<b>7 760 156</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	366 689	1 511 190	24
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	79 280	8 902
	Дебиторская задолженность	1230	1 137 115	1 121 106	1 658 527
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	890 000	-	210 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	156 474	379 275	4 497 603
	Прочие оборотные активы	1260	182	2 824	4 534
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>2 550 459</b>	<b>3 093 676</b>	<b>6 379 590</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>10 623 994</b>	<b>6 510 348</b>	<b>14 139 746</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100 000	100 000	100 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	39 456	537 474	78 760
	Итого по разделу III	1300	139 456	637 474	178 760
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	2 911 940	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	45	51
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	2 515 602	13 662 367
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками по услугам застройщика		-	1 969 082	9 022 437
	возмещение затрат застройщика по договорам ДДУ		-	546 520	4 639 930
	Итого по разделу IV	1400	-	5 427 587	13 662 418
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	10 484 539	445 287	298 568
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 484 539	445 287	298 568
	<b>БАЛАНС</b>	1700	10 623 994	6 510 348	14 139 746



Руководитель

(подпись)

Фрадкин Андрей  
Вячеславович

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬТЕРА ПАРК"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2021
29426257		
7714934369		
42.99		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	2 791 821	9 860 297
	Себестоимость продаж	2120	(1 187 395)	(2 364 171)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 604 426	7 496 126
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(123 604)	(83 295)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 480 822	7 412 831
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14 037	86 903
	Проценты к уплате	2330	(114 814)	(5 278)
	Прочие доходы	2340	164 112	929 930
	Прочие расходы	2350	(116 512)	(897 240)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 427 645	7 527 146
	Налог на прибыль	2410	(287 664)	(1 505 893)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(287 664)	(1 505 893)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	1	(81)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 139 982	6 021 172

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	1 139 982	6 021 172
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

*(Handwritten signature)*  
Подпись

**Фрадкин Андрей  
Вячеславович**

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬТЕРА ПАРК"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2021
29426257		
7714934369		
42.99		
12300	16	
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	100 000	-	-	-	78 760	178 760
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	6 020 714	6 020 714
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	6 020 714	6 020 714
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	-	-	-	-	(5 562 000)	(5 562 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(5 562 000)	(5 562 000)



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	100 000	-	-	-	537 474	637 474
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 139 982	1 139 982
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 139 982	1 139 982
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	-	-	-	-	(1 638 000)	(1 638 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 638 000)	(1 638 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	100 000	-	-	-	39 456	139 456

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

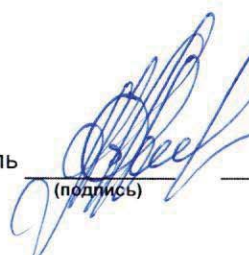
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	178 760	-	458 714	637 474
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	178 760	-	458 714	637 474
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	78 760	-	458 714	537 474
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	78 760	-	458 714	537 474
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	139 456	637 474	178 760

Руководитель

(подпись)




**Фрадкин Андрей**

**Вячеславович**

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬТЕРА ПАРК"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности **Строительство прочих инженерных сооружений, не  
включенных в другие группировки**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
29426257		
7714934369		
42.99		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	11 118 260	5 093 814
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	76 826	1 642 677
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от участников долевого строительства	4114	11 026 845	2 176 597
проценты по депозитам	4115	14 037	883 139
прочие поступления	4119	552	391 401
Платежи - всего	4120	(5 195 064)	(6 779 629)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 481 767)	(4 831 680)
в связи с оплатой труда работников	4122	(53 594)	(15 023)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 974)	(5 278)
налога на прибыль организаций	4124	(304 420)	(1 491 834)
иные налоги	4125	(24 476)	(99)
прочие платежи	4129	(326 833)	(435 715)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	5 923 196	(1 685 815)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	7 100 000	710 000
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	7 100 000	710 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(7 690 000)	(500 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(7 690 000)	(500 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(590 000)	210 000
--	------	-----------	---------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 225 660	2 911 940
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 225 660	2 911 940
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(8 890 414)	(5 562 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 638 000)	(5 562 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(7 252 414)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 664 754)	(2 650 060)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	668 442	(4 125 875)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	379 275	4 497 603
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 046 473	379 275
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(1 244)	7 547



Руководитель

(подпись)

Фрадкин Андрей  
Вячеславович  
(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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





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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	



Руководитель

**Фрадкин Андрей  
Вячеславович**  
(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	58 106	4 744 962	(4 657 077)	(87 885)	58 106
	5250	за 2020г.	-	58 106	-	-	58 106
в том числе:							
Офис строительства МОКАП	5241	за 2021г.	58 106	-	-	-	58 106
	5251	за 2020г.	-	58 106	-	-	58 106
Офисный комплекс	5242	за 2021г.	-	108 205	108 205	-	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
СП №1	5243	за 2021г.	-	931 532	931 532	-	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Киноконцертный комплекс	5244	за 2021г.	-	1 119 259	1 119 259	-	-
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-
Жилой комплекс 2-я очередь (жилые дома)	5245	за 2021г.	-	2 451 601	2 451 601	-	-
	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
Фитнес	5246	за 2021г.	-	39 686	39 686	-	-
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
после подписания АЧР с МФ КСПС и СП№2	5247	за 2021г.	-	1 686	1 686	-	-
	5257	за 2020г.	-	-	-	-	-
ДОУ	5248	за 2021г.	-	5 108	5 108	-	-
	5258	за 2020г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение (комната 19) подвал -2 КД :5744	5249	за 2021г.	-	53 923	-	(53 923)	-
	5259	за 2020г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение (комната 19б) подвал -2 КД :6213		за 2021г.	-	7 052	-	(7 052)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение (комната 19а) подвал -2 КД :6212		за 2021г.	-	26 910	-	(26 910)	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	105	94	94
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Фрадкин Андрей

Вячеславович

(расшифровка подписи)



28 марта 2022 г.



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

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



Руководитель

(подпись)

Фрадкин Андрей  
Вячеславович

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



## 4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель  
(подпись)

Фрадкин Андрей  
Вячеславович  
(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	1 121 106	-	919 240	500	(894 092)	-	-	-	-	-	5 383	1 137 114	-
	5530	за 2020г.	1 658 527	-	512 552	-	(1 091 468)	(142)	-	-	12 997	-	-	1 121 106	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	66 318	-	(1 777)	500	(50 979)	-	-	-	-	-	-	14 263	-
	5531	за 2020г.	712 537	-	(122 715)	-	(576 893)	-	-	-	-	-	-	66 318	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	1 052 604	-	902 196	-	(837 003)	-	-	-	-	-	-	1 117 468	-
	5532	за 2020г.	922 086	-	622 361	-	(491 700)	(142)	-	-	-	-	-	1 052 604	-
Прочая	5513	за 2021г.	26 932	-	18 822	-	(6 110)	-	-	-	-	-	5 383	5 383	-
	5533	за 2020г.	23 904	-	12 906	-	(22 874)	-	-	-	12 997	-	-	26 932	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	1 121 106	-	919 240	500	(894 092)	-	-	X	-	-	5 383	1 137 114	-
	5520	за 2020г.	1 658 527	-	512 552	-	(1 091 468)	(142)	-	X	12 997	-	-	1 121 106	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2021г. за 2020г.	2 911 940 -	4 225 660 2 911 940	- -	(7 137 600) -	- -	- -	- -	- 2 911 940	
займы	5553 5573	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
прочая	5554 5574	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
	5555 5575	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- X	X X	- -	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2021г. за 2020г.	445 287 298 568	10 399 082 (1 284 404)	114 828 5 729	(2 431 404) (5 667 889)	- -	- 12 997	- -	5 383 445 287	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2021г. за 2020г.	405 859 158 433	232 449 259 160	- 300	(314 628) (12 033)	- -	- -	- -	304 469 405 859	
авансы полученные	5562 5582	за 2021г. за 2020г.	1 977 749 9 201 054	10 167 521 (1 572 729)	- -	(1 978 149) (5 650 577)	- -	- -	- -	10 167 521 1 977 749	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2021г. за 2020г.	31 282 170	(14) 18 082	14 151	(23 595) (1)	- -	- 12 881	- -	5 383 31 282	
кредиты	5564 5584	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
займы	5565 5585	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	114 814 5 278	(114 814) (5 278)	- -	- -	- -	- -	
прочая	5566 5586	за 2021г. за 2020г.	21 465 10 265	- 11 084	- -	(21 465) -	- -	- 116	- -	- 21 465	
	5567 5587	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	
Итого	5550 5570	за 2021г. за 2020г.	445 287 298 568	10 399 082 (1 284 404)	114 828 5 729	(2 431 404) (5 667 889)	- -	X 12 997	- -	5 383 445 287	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель

(подпись)

Фрадкин Андрей  
Вячеславович

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	223	79
Расходы на оплату труда	5620	53 594	12 631
Отчисления на социальные нужды	5630	8 831	2 391
Амортизация	5640	8 056	4 372
Прочие затраты	5650	52 901	63 822
Итого по элементам	5660	123 605	83 295
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(1 511 142)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	1 144 454	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 268 059	(1 427 847)

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



Руководитель

(подпись)

**Фрадкин Андрей  
Вячеславович**

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

Фрадкин Андрей  
Вячеславович  
(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Фрадкин Андрей  
Вячеславович

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель

(подпись)

Фрадкин Андрей  
Вячеславович

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

## Текстовые пояснения

### К бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Альтера парк» за 2021

Полное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬТЕРА ПАРК»

Краткое наименование ООО «Специализированный застройщик «Альтера парк»

Местонахождение организации 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т, д.37А, строение 14

ИНН/КПП 7714934369/771401001

ОГРН 1147746460586

Величина уставного капитала составляет 100 000 000 руб.

Состав учредителей: ООО «Альтера Капитал» - 100%.

Исполнительный орган Общества – генеральный директор Фрадкин Андрей Вячеславович с 30.07.2015

Дочерних и зависимых обществ организации не имеет

Организация подлежит обязательному аудиту

Средняя численность работников за 2021 г - 5 человек, в 2020 г – 5 человек.

Официальные курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на 31.12.2021:

Доллар США – 74.2926

Евро – 84.0695

#### Информация о составе выручки:

Выручка за 2021 год составила 2 791 821 тыс.руб, за 2020 год – 9 860 297 тыс. руб., состав выручки:

Виды осн. деятельности	2021 г. Выручка (руб.)	2020 г. Выручка (руб.)
Бронирование квартиры, нежилого помещения, машиноместа	15 000 000,09	16 750 000,00
Вознаграждение застройщика по ДДУ	1 513 245 081,87	7 943 338 373,53
Отделочные работы в квартире	5 958 111,50	---
Продажа квартиры	1 076 232 667,87	1 331 548 923,22
Продажа кладовки	52 000 000,00	48 000 000,00
Продажа машиноместа	87 500 000,00	122 583 333,33
Разработка планировочных решений	4 959 463,78	377 118,64
Экономия	36 926 155,25	397 698 954,43
	<b>2 791 821 480,36</b>	<b>9 860 296 703,26</b>

Основной вид деятельности Производство общестроительных работ по строительству прочих зданий и сооружений, не включенных в другие группировки

#### Информация о совместной деятельности

09.01.2017 года был зарегистрирован инвестиционный договор 2/291-16 от 01.12.2016 года между ООО «Специализированный застройщик «Альтера парк» (Инвестор) и ФГУП «Киноконцерн «Мосфильм» (Инициатор) в соответствии с которым стороны вносят вклады на строительство недвижимости. Со стороны инвестора денежные средства на финансирование строительства, а со стороны инициатора участок 1. Вклад инвестора составляет 18 млрд руб. (из них 4 млрд на объекты инициатора и 14 млрд на объекты инвестора) и вклад инициатора 4 млрд руб. Данный договор



квалифицирован, как договор простого товарищества, в соответствии с которым операции связанным с исполнением данного договора ведутся обособленно (на отдельном балансе) в соответствии с ПБУ 20/03.

В 2021 году в результате совместной деятельности не сформирована прибыль или убыток.

Финансовые вложения в виде участия в совместной деятельности за 2021 г. составили 4 658 518 тыс. руб., за 2020 г. - 7 472 222 тыс. руб.

В соответствии с пунктами 1.2 и 6.1 инвестиционного договора Инвестор в 2020 г приобретает право собственности на многоквартирный дом (кадастровый номер 77:07:0010002:4677) все условия и обязательства в части финансирования и строительства Объектов недвижимости проекта выполнены полностью и составили в 2021 г. - 4 658 518 тыс. руб., 2020 г. - 7 472 222 т.р. Данные объекты приняты к учету на балансе Общества.

Организация ФГУП «Киноконцерн «Мосфильм» (Инициатор) в рамках совместной деятельности в 2021 году доходов не получала.

### **Информация об арендованных основных средствах**

ООО «Специализированный застройщик «Альтера парк» арендует офисное помещение по договору ЗМ-13/18-К от 08.10.2018 г. с ЗАО «Западный мост», срок действия аренды по ДС от 28.06.2021 г. продлен до 31.05.2022 года. Арендованное помещение площадью 4.7 кв.м., находится по адресу 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т, д.37А, строение 14.

### **Основные положения учетной политики**

Амортизация основных средств начисляется линейным методом. Переоценка ОС не осуществляется.

Общество применяет ФСБУ5/2019. Способ отражения учета запасов перспективный. Приобретение и заготовление материалов, покупных полуфабрикатов и комплектующих изделий, запасных частей и других материальных ресурсов в бухгалтерском учете отражается с применением:

- счета 10 «Материалы», на котором формируется фактическая себестоимость материалов и отражается их движение, без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» Материально-производственные запасы (МПЗ) принимаются к учету по фактической себестоимости, учет ведется по номенклатурным номерам. Списание МПЗ производится по средней себестоимости.

Учет доходов и расходов ведется по методу начисления.

Для обобщения информации о расходах по ведению деятельности используется счет 26 «Общехозяйственные расходы». На данном счете отражаются следующие расходы: амортизация основных средств; расходы на оплату труда (в том числе налоги и взносы, начисляемые с фонда оплаты труда); расходы на аренду помещений; расходы на содержание зданий, сооружений, помещений и инвентаря; расходы на рекламу; расходы на представительские расходы и другие аналогичные по назначению расходы.

Расходы, накопленные в течение месяца на счете 26 «Общехозяйственные расходы» подлежат списанию в полном объеме в дебет счета 90 «Продажи» (субсчет 90.8 «Управленческие расходы»).

Расчеты по налогу на прибыль:

Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль»

- применять.

*п. 2 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утверждено Приказом Минфина РФ от 19.11.02 № 114н.*

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на счетах в кредитных организациях, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится:

- на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату составления бухгалтерской отчетности.

*п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2000), утверждено Приказом Минфина РФ от 10.01.00 № 2н*

Резервы предстоящих расходов и платежей:

- не создаются.

- Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам:

- не осуществлять.

*п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» (ПБУ 15/01), утверждено Приказом Минфина РФ от 02.08.01 № 60н.*

- Проводит оценку дебиторской задолженности в соответствии с ПБУ 8/2010 на конец года. По её результатам при необходимости создаются резервы сомнительных долгов по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги.

Расходы будущих периодов:

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся:

- равномерно.

*п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утверждено Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н.*

### **Бухгалтерская отчетность, информация о внесении изменений в бухгалтерскую (финансовую) отчетность ретроспективно:**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена по формам, утвержденным к применению приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г. №66н.

Оценка статей бухгалтерской (финансовой) отчетности произведена с учетом действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и порядка формирования отчетности, установленных законами и иными нормативными правовыми актами.

При формировании бухгалтерской отчетности за 2020 год были уточнены (приведены в соответствие с внесенными изменениями в учетную политику) показатели в отношении 2018-2019 годов, в том числе внесены следующие изменения:

Строка	Показатель в бухгалтерской отчетности 2018 года	Показатель в бухгалтерской отчетности 2020 года	Отклонение
Бухгалтерский баланс			
1150 «Основные средства»	9 503	67 609	58 106
1170 «Финансовые вложения»	3 974 517	3 437 823	-536 694
1180 «Отложенные налоговые активы»	3 015	3 837	822
1210 «Запасы»	99	441	342
1230 «Дебиторская	2 071 138	2 476 365	405 227

Строка	Показатель в бухгалтерской отчетности 2018 года	Показатель в бухгалтерской отчетности 2020 года	Отклонение
задолженность»			
1260 «Прочие оборотные активы»	8	1 410	1 402
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	12 064	8 814	-3 250
1520 «Кредиторская задолженность»	36 372	208 010	171 638
Отчет об изменениях капитала			
3100 Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	112 064	108 814	- 3 250
3600 «Чистые активы»	112 064	108 814	- 3 250

Строка	Показатель в бухгалтерской отчетности 2019 года	Показатель в бухгалтерской отчетности 2020 года	Отклонение
Бухгалтерский баланс			
1150 «Основные средства»	7 432	65 538	58 106
1170 «Финансовые вложения»	8 520 546	7 196 683	-1 323 863
1180 «Отложенные налоговые активы»	0	44	44
1230 «Дебиторская задолженность»	741 548	1 658 527	916 979
1260 «Прочие оборотные активы»	0	4 534	4 534
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	82 427	78 760	-3 667
1420 «Отложенные налоговые обязательства»	7	51	44
1520 «Кредиторская задолженность»	141 254	298 568	157 314
Отчет о финансовых результатах			
2340 «Прочие доходы»	45 897	47 083	1 186
2350 «Прочие расходы»	76 187	77 780	1 593
2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения»	88 975	88 568	-407
2410 «Налог на прибыль»	15 589	18 512	2 923
2400 «Чистая прибыль (убыток)»	70 364	70 065	-299
Отчет об изменениях капитала			
3210 «Увеличение капитала-всего»	70 363	69 946	-417
3211 «Чистая прибыль»	70 363	69 946	-417
3200 «Величина капитала на 31 декабря 2019 г.»	182 427	178 760	-3 667
3400 Капитал	182 427	178 760	-3 667
3401 нераспределенная прибыль	82 427	78 760	-3 667
3600 Чистые активы	182 427	178 760	-3 667

## Состав расходов по обычным видам деятельности

Состав расходов по обычным видам деятельности отражены в таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	223	79
Расходы на оплату труда	5620	53 594	12 631
Отчисления на социальные нужды	5630	8 831	2 391
Амортизация	5640	8 056	4 372
Прочие затраты	5650	52 901	63 822
Итого по элементам	5660	123 605	83 295
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(1 511 142)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	1 144 454	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 268 059	(1 427 847)

## Состав прочих доходов и расходов

**Общая сумма прочих доходов в 2021 году составила 182 115 тыс. руб.,** в том числе:

- проценты по размещенным депозитам и займам – 14 037 тыс. руб.
- доходы связанные с ликвидацией ОС (при разделении помещений) - 87 885 тыс. руб.
- курсовые разницы – 3 966 тыс. руб.
- штрафы по договорам – 800 тыс. руб.
- продажа материальных ценностей – 525 тыс. руб.
- излишне уплаченные средства в компенсационный фонд и пошлина – 18 884 тыс.руб.
- доходы за возмещение расходов и аренду помещений – 55 614 тыс. руб.
- прочие доходы – 404 тыс.руб.

**Общая сумма прочих доходов в 2020 году составила 1 016 833 тыс. руб.,** в том числе:

- проценты по размещенным депозитам и займам – 86 903 тыс. руб.
- проценты за рассрочку по ДДУ - 257 тыс. руб.
- курсовые разницы – 109 342 тыс. руб.
- отклонения курса покупки валюты от курса ЦБ РФ – 8 323 тыс. руб.
- доходы за возмещение расходов и аренду помещений – 18 601 тыс. руб.

**Общая сумма прочих расходов в 2021 году составила 231 327 тыс. руб.,** в том числе:

- проценты по кредиту – 114 814 тыс.руб.
- банковские комиссии 15 171 тыс. руб.
- курсовые разницы – 1 244 тыс. руб.
- расходы связанные с ликвидацией ОС (при разделении помещений) – 87 885 тыс. руб.

- представительские расходы – 10 157 тыс. руб.
- штрафы ,пени – 496 тыс.руб.
- прочие расходы – 1 560 тыс. руб.

**Общая сумма прочих расходов в 2020 году составила 902 518 тыс. руб., в том числе:**

- государственные пошлины – 23 тыс. руб.
- проценты по кредиту – 5 278 тыс.руб.
- банковские комиссии 2 660 тыс. руб.
- курсовые разницы – 102 255 тыс. руб.
- отклонения курса покупки валюты от курса ЦБ РФ – 2 304 тыс. руб.
- представительские расходы – 2 107 тыс. руб.
- штрафы ,пени – 402 тыс.руб.
- прочие расходы – 776 тыс. руб.

#### **Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности:**

<b>Расшифровка дебиторской задолженности</b>	<b>2020 г. (руб.)</b>	<b>2021г. (руб.)</b>
60.02, Расчеты по авансам выданным	1 035 740 889,26	1 116 827 767,22
60.02.А, Расчеты по авансам выданным	61 759,35	
60.22, Расчеты по авансам выданным (в валюте)	16 863 513,58	640 382,83
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	64 918 489,47	14 062 894,28
68.04, Налог на прибыль		3 875 482,00
68.5, НДС налоговый агент	1,00	
68.08, Налог на имущество		1 507 057,00
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению		1 000,00
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	200 000,00	200 000,00
76.06, Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	1 400 000,00	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 921 484,01	
<b>Итого:</b>	<b>1 121 106 136,67</b>	<b>1 137 114 583,33</b>

<b>Расшифровка кредиторской задолженности</b>	<b>2020 г. (руб.)</b>	<b>2021г. (руб.)</b>
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	368 040 933,50	292 088 082,52
60.21, Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в валюте)	390 573,87	
60.31, Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в у.е.)	18 907 221,45	12 380 761,49
62.02, Расчеты по авансам полученным	10 880 000,00	454 856 818,89
68.02, Налог на добавленную стоимость	15 731 477,83	12 100 656,83
68.04, Налог на прибыль	12 880 760,06	
68.07, Транспортный налог	49 200,00	
68.08, Налог на имущество	1 651 327,00	
68.32, НДС при исполнении обязанностей налогового	448 538,98	448 534,43

агента		
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	18 120 682,27	
76.06, Расчеты с прочими покупателями и заказчиками		9 718 219 532,84
76.АВ, НДС по авансам и предоплатам	1 813 333,33	5 555 773,14
	<b>445 287 381,63</b>	<b>10 484 538 613,86</b>

### Информация о кредиторах и прочих обязательствах:

В результате исполнения инвестиционного договора № 2/291-16 от 01.12.2016 г. между ООО «Специализированный застройщик «Альтера парк» (Инвестор) и ФГУП «Киноконцерн «Мосфильм» (Инициатор), обязательства Общества на конец 2021 г. увеличились, в связи с получением авансов на объекты недвижимости от дольщиков.

	<b>2020 г. (руб.)</b>	<b>2021г. (руб.)</b>
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	1 969 081 859,74	0
86.Ж1, Целевое финансирование ЖК60% (ДДУ)	546 520 474,08	0
76.06, Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	9 718 219 532,84	1 400 000,00

Вместе с тем, ссуды по кредитным договорам, полученным в прошлом (2020 г.) в текущем периоде были полностью возвращены, проценты уплачены:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
67.01, Долгосрочные кредиты	-	2 911 940 252,19	7 137 599 974,83	4 225 659 722,64	-	-
БАНК ВТБ (ПАО)	-	2 911 940 252,19	7 137 599 974,83	4 225 659 722,64	-	-
Ссуда по кредитному договору 03566/МР от 28.08.2020 от 28-08-2020	-	388 603 633,10	2 000 000 000,00	1 611 396 366,90	-	-
Ссуда по кредитному договору 03569/МР от 28.08.2020 от 28-08-2020	-	2 523 336 619,09	5 137 599 974,83	2 614 263 355,74	-	-
67.04, Проценты по долгосрочным займам	-	-	114 813 937,68	114 813 937,68	-	-
БАНК ВТБ (ПАО)	-	-	114 813 937,68	114 813 937,68	-	-
Ссуда по кредитному договору 03566/МР от 28.08.2020 от 28-08-2020	-	-	27 123 358,35	27 123 358,35	-	-
Ссуда по кредитному договору 03569/МР от 28.08.2020 от 28-08-2020	-	-	87 690 579,33	87 690 579,33	-	-
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>2 911 940 252,19</b>	<b>7 252 413 912,51</b>	<b>4 340 473 660,32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Информация о связанных сторонах

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность	Характер взаимоотношений, основание в силу	Дата наступления	Тип, цели операций со связанными

	стороны	в организации	которого лицо признается связанным	основания	сторонами
1	Андросов Кирилл Геннадьевич	Российская Федерация	Бенефициар	07.11.2018г.	Контроль Участие в управлении Обществом
2	Деев Виталий Александрович	Российская Федерация Генеральный директор	Единоличный исполнительный орган	30.09.2015г.	Контроль Участие в управлении Обществом

Перечень субъектов, на которые ООО «Специализированный застройщик «Альтера парк» оказывает влияние, либо контролируемых ООО «Специализированный застройщик «Альтера парк»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, операций со связанными сторонами
1	ООО «Альтера Капитал»	125167, г.Москва, Ленинградский пр-т, д. 37А, к. 4	Учредитель	13.12.2018г.	Контроль

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «Специализированный застройщик «Альтера парк»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Деев Виталий Александрович	Российская Федерация Генеральный директор ООО «Альтера Капитал»	Единоличный исполнительный орган	30.09.2015г.	Участие в управлении

#### Информация о выплаченных дивидендах учредителю:

В 2021 году были начислены и выплачены дивиденды в размере 1 638 000 000 руб.

В 2020 г – 5 562 000 000 руб.

## **Информация об размере оплаты труда основного управленческого персонала, включая НДФЛ и страховые взносы:**

Расходы на оплату труда основного управленческого персонала (генеральный директор) в 2021г. составили 48 031 тыс.руб., страховые взносы 7 680 тыс.руб., в 2020 году составили 8 280 тыс.руб., страховые взносы 1 500 тыс.руб

## **Информация о событиях после отчетной даты**

Процентный риск - Общество подвергается процентному риску, который выражается в изменчивости уровня процентных ставок. Возможны изменения процентной ставки со стороны кредитора в случае нарушения Обществом условий договора.

Ценовой риск - указанный риск определяет возможность изменения рыночной стоимости закупаемых материалов.

Риск ликвидности - риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам и др. Общество оценивает данный риск как средний. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

(Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.)

## **Допущение непрерывности деятельности**

Предприятием не принималось решения о прекращении деятельности по оказанию услуг.

Руководство Предприятия на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности предприятия. Руководство Предприятия принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности предприятия и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение предприятия. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства предприятия могут отличаться от фактических результатов.

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Генеральный директор

28.03.2022



А.В. Фрадкин