



Аудиторское заключение

независимого аудитора ООО «Аудиторская компания «Эффективные решения»

Участникам

Общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «МИ-2»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик МИ-2" (Российская Федерация, 193354 Санкт-Петербург, проспект Северный, д.4, к. 1, лит. А, пом. 6Н, офис 22, ОГРН 1177847399014), 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 и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики за 2021 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик МИ-2" 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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 нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Лицом, ответственным за корпоративное управление, является генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик МИ-2".

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лицо, ответственное за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, лицом, ответственным за корпоративное управление аудируемого лица, 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.

К.С. Мишаков

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 21206066477



Е.О. Лиханова

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

ОРНЗ 22006043133

07 апреля 2022 года

Аудиторская организация

ООО «Аудиторская компания «Эффективные решения»»

ОГРН 1157847303492

191040 Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.78, корпус 2, литера А, пом. 25-н, кабинет №5

член саморегулируемой организации аудиторов «Содружество»

Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов (ОРНЗ) 11806074630

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.**

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

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

Местонахождение (адрес)

194354, Санкт-Петербург г, Северный пр-кт, дом № 4, корпус 1 ЛИТ.А ПОМ.6Н, оф. 22

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АК "Эффективные решения"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2021
20852194		
7804611980		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	44	50	56
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	44	50	56
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 874	-	-
	в том числе:				
	Строительство инвестиционных объектов, основных средств	11901	5 874	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 918	50	56
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	21 725	1 109 563	842 002
	в том числе:				
	Готовая продукция	12101	2 772	5 392	-
	Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)	12102	18 953	1 104 171	832 621
	Расходы будущих периодов по строительству инвестиционных объектов	12103	-	-	9 381
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	2 119	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	-	114	-
	НДС при строительстве, подлежащий к вычету	12202	-	2 005	-
	Дебиторская задолженность	1230	131 921	81 880	218 540
	в том числе:				

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	9 983	7 949	141 746
	Расчеты по налогам и сборам	12302	86	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12303	-	-	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	116 231	10 235	23
	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12305	5 621	63 696	76 769
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	580 000	-	-
	в том числе:				
	Банковские депозиты	12401	580 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 756	778 722	289 543
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	4 756	778 722	289 543
	Прочие оборотные активы	1260	47	47	46
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	47	47	46
	Итого по разделу II	1200	738 449	1 972 331	1 350 131
	БАЛАНС	1600	744 367	1 972 381	1 350 187

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	160 100	160 100	160 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	21 479	17 736	5 919
	Итого по разделу III	1300	181 579	177 836	166 019
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	164 800	148 300
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	-	164 800	148 300
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	164 800	148 300
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	105 829	1 156	6 915
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	101 500	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	4 329	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	-	1 156	6 915
	Кредиторская задолженность	1520	437 374	537 966	255 149
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	436 516	520 306	254 359
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	6 841	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	711	6 947	515
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	43	1 003	101
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	104	165	174
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	-	2 704	-
	Доходы будущих периодов	1530	19 180	1 089 776	773 615
	в том числе:				
	Целевое финансирование по договорам участия в долевом строительстве	15301	19 180	1 052 235	773 615
	Целевое финансирование по договорам инвестирования строительства	15302	-	37 541	-
	Оценочные обязательства	1540	405	847	189
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	562 788	1 629 745	1 035 868
	БАЛАНС	1700	744 367	1 972 381	1 350 187

СПРАВКА о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах					
	Арендованные основные средства	2010	1 290	-	-
	Обеспечения обязательств и платежей полученные	2020	19 180	1 089 776	773 615
	Основные средства, сданные в аренду	2030	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь
Владимирович

(расшифровка подписи)


15 марта 2022 г.

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	31	12	2021
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН	20852194		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	7804611980		
		по ОКОПФ / 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	88 885	32 013
	Себестоимость продаж	2120	(19 515)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	69 370	32 013
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(7 953)	(8 606)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	61 417	23 407
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	28 117	10 322
	Проценты к уплате	2330	(2 871)	(1 156)
	Прочие доходы	2340	4 882	1 044
	Прочие расходы	2350	(69 230)	(15 221)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	22 315	18 396
	Налог на прибыль	2410	(9 372)	(6 579)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(9 372)	(6 579)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	12 943	11 817

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	12 943	11 817
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь
Владимирович

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	12 2021
20852194	
7804611980	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"

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

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	160 100	-	-	-	5 919	166 019
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	11 817	11 817
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	11 817	11 817
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	-	-	-	-	-	-
	3217						

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245						
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	160 100	-	-	-	17 736	177 836
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	12 943	12 943
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	12 943	12 943
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317						
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(9 200)	(9 200)
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	(9 200)	(9 200)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X

	3345								
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	160 100	-	-	-	21 479	-	181 579	

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	181 579	177 836	166 019

Руководитель _____
(подпись)

Глушков Игорь
Владимирович
(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г. _____

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2021
20852194		
7804611980		
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	18 170	8 186
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	16 523	6 841
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат авансов от поставщиков	4114	1 647	-
прочие поступления	4119	-	1 345
Платежи - всего	4120	(32 767)	(16 093)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 332)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 239)	(14 482)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 012)	-
налога на прибыль организаций	4124	(14 125)	(1 611)
ндс	4125	(5 098)	-
прочие платежи	4129	(961)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(14 597)	(7 907)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 345 458	1 202 477
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	1 260 000	250 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	26 996	10 219
	4215	-	-
прочие поступления	4219	58 462	942 258
Платежи - всего	4220	(2 041 527)	(721 891)
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	(1 840 000)	(250 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	(16 940)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(201 527)	(454 951)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(696 069)	480 586

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	101 500
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	101 500
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	(63 300)	(85 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(63 300)	(85 000)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(63 300)	16 500
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(773 966)	489 179
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	778 722	289 543
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 756	778 722
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь
Владимирович

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.



**Пояснения
к бухгалтерской отчетности
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
за 2021 год**

1. Общие сведения

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
ОГРН 1177847399014

Дата регистрации 12 декабря 2017 года

ИНН 7804611980 КПП 780201001

Адрес местонахождения: 194354, г.Санкт-Петербург, Северный пр., дом 4, корпус 1, лит. А, пом. 6Н, офис 22

1.1. Уставный капитал организации составляет 160 100 000 (Сто шестьдесят миллионов сто тысяч) рублей, полностью оплачен.

1.2. Учредители организации:

- ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ» ОГРН 1147847553920 – доля в Уставном капитале 51%;
- Смирнов Николай Викторович — доля в Уставном капитале 49%.

1.3. Основной вид деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД2 71.12.2.

1.4. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 6 человек;

1.5. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

1.6. Информация о связанных сторонах:

ООО «СК «ТЕХНОПОЛИС» ОГРН 1177847077220 Единственный участник Смирнов Н.В.

ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ» ОГРН 1147847553920 Единственный участник Смирнов Н.В.

ООО «Технополис» ОГРН 1127847372190 Единственный участник Смирнов Н.В.

1.7. Общество подлежит обязательному аудиту на основании п.5 ст.3 Федерального закона 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».

2. Бухгалтерская отчетность

2.1. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами и требованиями к бухгалтерскому учету и отчетности, отступления от действующих правил не допускалось.

3. Основные положения учетной политики

3.1. Учетная политика ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» на 2021 год утверждена приказом генерального директора от 28.12.2020 года № 2812/2020-1. Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой как структурным подразделением, возглавляемым главным бухгалтером и ведется автоматизированным способом в программе 1С.

3.2. У Общества отсутствуют основные средства. При амортизации нематериальных активов применяется линейный метод.

3.3. С 01.01.2021 года Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом МФ РФ от 15.11.2019г. №180н. Последствия изменения учетной политики в связи с применением ФСБУ5/2019 отражаются перспективно. Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. Способ оценки запасов при списании по средней себестоимости. По состоянию на 31.12.2021 года проведена проверка запасов на обесценение. Признаки обесценения отсутствуют, так как фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость продажи запасов. Резерв под обесценение запасов не создавался.

Таблица 1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Фактическая себестоимость	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость	Изменения за 2021 год		Фактическая себестоимость	Резерв под обесценение	в тыс. руб.
								Балансовая стоимость
				на 01.01.2021 года	поступило			
Запасы всего:	1 109 563	-	1 109 563	18 030	1 105 867	21 725	-	21 725
Готовая продукция	5 392	-	5 392	16 895	19 515	2 772	-	2 772
Основное пр-во (строительство инвестиционных объектов, основных средств)	1 104 171	-	1 104 171	1 135	1 086 353	18 953	-	18 953

3.4. Общество является Застройщиком и ведет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом 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». Все расходы, понесенные с целью строительства многоквартирного дома – «Объекта строительства» и исполнения заключенных договоров участия в долевом строительстве, то есть передачи участникам долевого строительства жилых помещений (квартир), нежилых помещений и машино-мест - «Объектов долевого строительства», в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утв. Приказом МФ РФ от 30.12.1993г. №160, учитываются на счете 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и делятся на прямые расходы и иные обязательные расходы. К прямым расходам относятся затраты непосредственно связанные с процессом строительства Объекта строительства, к иным обязательным расходам относятся затраты на обеспечение деятельности Застройщика.

«Входной» НДС по товарам, услугам, работам, понесенным в ходе строительства, учитывается по Д-ту счета 19.33.2 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий включению в стоимость» и одновременно списывается в Д-т 08.33.2 аналитика «Списание НДС на расходы (По деятельности с основной системой налогообложения)».

После получении разрешения на ввод в эксплуатацию построенного Объекта производится распределение общей суммы затрат, учтенной по Д-ту счета 08.33.2 и формируется себестоимость жилых и нежилых помещений и машино-мест пропорционально общей площади, выраженной в квадратных метрах. Распределение затрат оформляется отдельным документом, на основании которого в бухгалтерском учете производятся записи: Д-т 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому Объекту долевого строительства, то есть относительно тех жилых и нежилых помещений и машино-мест на которые в процессе строительства были заключены договоры участия в долевом строительстве или иные договоры инвестирования и сформированы обязательства по передаче дольщикам (инвесторам). Объекты недвижимости по которым не были сформированы обязательства по передаче до постановки Объекта строительства на кадастровый учет предназначаются для регистрации в собственность застройщика и дальнейшей продажи, в отношении них производятся записи в бухгалтерском учете: Д-т 08.34.1 «Инвестиционные объекты, регистрируемые в собственность организации для купли-продажи» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому машино-месту и Д-т 43 «Готовая продукция» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому жилому и нежилому помещению.

На дату исполнения договора участия в долевом строительстве (подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства) производится списание прямых затрат с К-та 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» в Д-т 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» в отношении договоров участия в долевом строительстве и с К-та 08.34.2 «Инвестиционные объекты для

передачи инвесторам (дольщикам)» в Д-т 86.33.2 «Целевое финансирование (прочее)» в отношении договоров инвестирования.

После ввода Объекта строительства в эксплуатацию расходы, относящиеся к процессу строительства и содержанию объектов долевого строительства, учитываются на счете 91.02 «Прочие доходы и расходы» аналитика «Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости», все иные расходы, относящиеся к обеспечению деятельности организации учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», признаются косвенными расходами и ежемесячно списываются в Д-т счета 90.08.1 «Управленческие расходы».

3.5. Доходы от обычных видов деятельности учитываются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения». Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, сумма которого определяется по каждому объекту долевого строительства после ввода Объекта строительства в эксплуатацию и является разницей между величиной средств целевого финансирования, полученного Застройщиком от каждого дольщика и фактическими затратами по переданному объекту долевого строительства;

- экономия застройщика по договорам инвестирования, размер которой определяется по каждому объекту недвижимости (квартире, нежилому помещению, машино-месту) после ввода Объекта строительства в эксплуатацию и является разницей между величиной средств целевого финансирования, полученного Застройщиком от инвестора и фактическими затратами по каждому переданному объекту инвестирования;

- выручка от продажи готовой продукции (квартир, нежилых помещений, машино-мест);

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами. Прочие доходы учитываются на балансовом счете 91.01 «Прочие доходы». Аналитический учет ведется по видам доходов.

Датой признания дохода от оказания услуг Застройщика и возникновения экономии является дата подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства или объекта инвестирования. Выручка от реализации готовой продукции определялась по отгрузке, от оказания услуг по мере оказания, независимо от поступления денежных средств.

3.6. Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется на каждую отчетную дату на 31 марта, 30 июня, 30 сентября, 31 декабря. Учет резервов предстоящих отпусков в целях бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом МФ РФ от 13.12.2010г. №167н.

3.7. Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утв. Приказом МФ РФ от 19.11.2002г. №114н.

4. Основные показатели деятельности организации за 2021 год

4.1 Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2021 году была направлена на осуществление основного вида деятельности. За 2021 год чистая прибыль составила 12 943 тыс. руб., исчислен налог на прибыль – 9 372 тыс. руб. (условный расход по налогу на прибыль в размере 15 056 тыс. руб. - условный доход по налогу на прибыль в размере 10 593 тыс. руб. + постоянный налоговый расход в размере 4 909 тыс. руб.)

Таблица 2. Доходы в отчетном году

		в тыс. руб., без НДС
1	Выручка по основному виду деятельности (вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта строительства объекта, продажа квартир и машино-мест)	88 885
2	Проценты к получению по банковским депозитам и НСО	28 117
3	Прочие доходы (корректировка резерва на оплату предстоящих отпусков, возмещение за понесенные расходы, реализация имущества, прочие внереализационные доходы)	4 882

Таблица 3. Расходы в отчетном году

		в тыс. руб.
1	Управленческие расходы, в том числе:	7 953

1.1	Расходы на оплату труда сотрудников	3 220
1.2	Налоги и взносы в бюджет, исчисляемые с ФОТ	611
1.3	Резерв на оплату отпусков	2 153
1.4	Расходы на услуги (информационно-консультационные, обучение, тех. поддержка, аренда офиса, членские взносы, страхование)	1 615
1.5	Прочие управленческие расходы	354
2	Проценты к уплате, начисленные по действующим договорам займа	2 871
3	Прочие расходы, в том числе:	69 230
3.1	Расходы, связанные с реализацией объектов строительства, понесенные Застройщиком после ввода объекта в эксплуатацию	44 561
3.2	Расходы, связанные с реализацией объектов долевого строительства, не принимаемые для целей налогообложения прибыли	24 500
3.3	Прочие внереализационные расходы	169

5. Основные события хозяйственной деятельности за отчетный период

5.1. С октября 2018 года Общество на основании разрешения на строительство №78-012-0433-2018 от 10.10.2018 года является застройщиком объекта: Объект многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) Многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57. Строительство объекта велось подрядным способом. Объект завершен строительством, получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-12-46-2020 от 16.12.2020г. Сформирована полная стоимость объекта строительства и определена себестоимость жилых, нежилых помещений и машино-мест. С 18.12.2020г. начался процесс передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства и в отчетному году вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта составили Большую долю выручки по основному виду деятельности.

5.2. В отчетном году Обществом был полностью погашен займ в сумме 63 300 000,00 руб. перед Смирновым Н.В. по договору займа №2 от 06.07.2018г. (целевой, процентный) и выплачены проценты за пользование заёмными средствами в сумме 4 011 882,46 руб., с суммы процентов удержан и перечислен в бюджет НДФЛ (13%) в размере 521 545,00 руб.

5.3. С апреля 2020 года и в течении всего отчетного года Общество, являясь субъектом малого предпринимательства, применяет к выплатам в пользу физических лиц, превышающим действующий с начала календарного года федеральный МРОТ, льготные тарифы по страховым взносам, установленные ст.5, ст.6, ст.7 Федерального закона №102-ФЗ от 01.04.2020г., как меры поддержки бизнеса в условиях Covid-19.

5.4. Общество планирует получить разрешение на строительство многоквартирного дома по адресу: г.Санкт-Петербург, Красносельский район, улица Лермонтова, дом 15, корпус 2, литера А на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0009019:7. По состоянию на 31.12.2021 года Обществом осуществлены прямые затраты в сумме 5 875 тыс. руб., которые отражаются в бухгалтерском балансе по строке 11901 «Строительство инвестиционных объектов, основных средств», а также согласно условиям договора купли-продажи с элементами залога от 28.12.2020 года произведены платежи в сумме 115 000 тыс. руб. по выкупу земельного участка.

6. Непрерывность деятельности Общества

6.1. У Общества отсутствует неопределенность в способности в будущем продолжать непрерывную деятельность, на основании следующих факторов:

- отсутствуют события или условия, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность;
- оценка руководством способности Обществом продолжать непрерывно свою деятельность охватывала период, составляющий не менее 12 месяцев, начиная с отчетной даты.

7.Займы

7.1. По состоянию на 31.12.2021г. Общество имеет заемные средства в общей сумме 105 829 тыс. руб., предоставленные Займодавцем Смирновым Н.В., по договору займа №28/12/2020 от 28.12.2020г. (процентный, целевой), срок погашения займа – 31.12.2022 года, сумма основного долга 101 500 тыс. руб., сумма процентов по займу 4 329 тыс. руб.

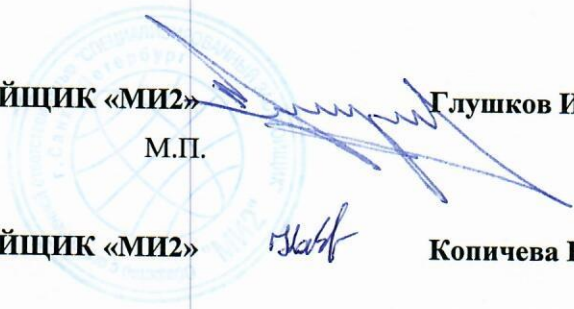
8. Оценочные обязательства и резервы:

8.1. На 31 декабря 2021 года в организации сформировано оценочное обязательство – резерв на оплату очередных отпусков работников в сумме 404 858,84 руб.

8.2. Резерв по сомнительным долгам не формировался ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»



Глушков И.В.

М.П.

Главный бухгалтер

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»



Копичева Е.А.

Прошито, пронумеровано и скреплено
Печатью 21 (двадцать одна) листов
Должность Генеральный директор
ООО «АК «Эффективные Решения»»
Подпись А.С. Мишаков /

