

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ИТЭ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2022 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ» (ООО СЗ «ИТЭ») (ОГРН 1167746610646), 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.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ» 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 отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 4.6. «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах о том, что в период после отчетной даты произошло существенное изменение условий деятельности организации, в том числе повышение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации. При этом у Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ» имеются полученные кредиты, по условиям которых процентная ставка устанавливается исходя из ключевой ставки ЦБ РФ.

В разделе 4.10. «Непрерывность деятельности» содержится информация о том, что указанные выше обстоятельства, по мнению Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ», не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ» продолжить свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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 основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883


 С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 2200602240


Н.В. Косых

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»
(ООО «ГК «МДА»),
ОГРН 1117746536269
115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 11306026247

«28» апреля 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

			Коды
Форма по ОКУД			0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИТЭ"	по ОКПО		03103775
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7723456045
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2		71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384
Местонахождение (адрес) 109651, Москва г, Иловайская ул, д. № 2Б			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "МДА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7719783265
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1117746536269

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1.	Основные средства	1150	327 122	187 914	196 090
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4.	Финансовые вложения	1170	-	-	113 680
4.3	Отложенные налоговые активы	1180	88 212	5 821	8 362
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	415 334	193 735	318 132
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2.	Запасы	1210	1 266 178	154 991	2 518
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7	192	54
3.3.	Дебиторская задолженность	1230	4 269 726	6 181	8 951
3.4.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	940	11 029	28 852
3.5.	Прочие оборотные активы	1260	1	156	354
	Итого по разделу II	1200	5 536 853	172 550	40 729
	БАЛАНС	1600	5 952 187	366 284	358 861

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИТЭ"	по ОКПО	03103775		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7723456045		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.8.	Выручка	2110	106 432	120 001
3.9.	Себестоимость продаж	2120	(76 129)	(104 446)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	30 303	15 555
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.9.	Управленческие расходы	2220	(137)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	30 166	15 555
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.8.	Проценты к получению	2320	20 639	228
3.9.	Проценты к уплате	2330	(277 962)	(13 065)
3.8.	Прочие доходы	2340	4 434 994	9 703
3.9.	Прочие расходы	2350	(4 666 487)	(17 194)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(458 650)	(4 773)
	Налог на прибыль	2410	62 782	(4 978)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	62 782	(4 978)
	Прочее	2460	-	334
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(395 869)	(9 417)

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	(395 869)	(9 417)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Максим
Александрович
(по доверенности от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

4 апреля 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

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

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		
0710004		
31	12	2021
03103775		
7723456045		
71.12.2		
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	23 182	(179 287)	243 822	-	51 544	139 261
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	57 000	-	-	57 000
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
финансовая помощь учредителя	3217	-	-	57 000	-	-	57 000
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(221 608)	(221 608)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(9 417)	(9 417)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	(179 287)	(179 287)
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(32 904)	(32 904)

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	23 182	-	300 822	-	(170 064)	153 940
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
финансовая помощь учредителя	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(395 869)	(395 869)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(395 869)	(395 869)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	121 000	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	23 182	-	421 822	-	(565 933)	(120 929)

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	139 260	-	14 679	153 939
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	139 260	-	14 679	153 939
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	51 544	-	118 520	170 064
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	51 544	-	118 520	170 064
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

88

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(120 929)	153 940	139 260



Руководитель

 (подпись)

**Лукиянов Максим
 Александрович (по
 доверенности от 23.03.2022)
 (расшифровка подписи)**

4 апреля 2022 г.

12

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

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

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
03103775		
7723456045		
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	107 331	128 253
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	107 240	119 324
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	91	8 929
Платежи - всего	4120	(2 668 323)	(122 943)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 950 102)	(62 306)
в связи с оплатой труда работников	4122	(34 145)	(36 788)
процентов по долговым обязательствам	4123	(343 734)	(11 496)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги	4125	(12 928)	(8 452)
прочие платежи	4129	(327 414)	(3 901)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 560 992)	5 310
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	8 081
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прибыль по договору совместной деятельности	4215	-	8 081
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 307 278)	(56 843)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 188 281)	(56 843)
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	(2 118 997)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 307 278)	(48 762)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 233 200	225 018
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 112 200	168 018
денежных вкладов собственников (участников)	4312	121 000	57 000
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(375 018)	(199 394)
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	-	(32 904)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(375 018)	(166 490)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 858 182	25 624
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(10 088)	(17 828)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	11 029	28 852
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	941	11 029
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Лукиянов Максим
Александрович (по
доверенности от 23.03.2022)

(расшифровка подписи)

4 апреля 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
застройщик «ИТЭ»
ООО СЗ «ИТЭ»**

109651, город Москва, Иловайская улица, дом 26
ОГРН: 1167746610646 ИНН/КПП: 7723456045/772301001

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО СЗ «ИТЭ»
за 2021 год

1. Сведения об организации.

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ИТЭ»
Адрес места нахождения	109651, Москва, ул. Иловайская, 2Б
Телефон / Факс	499 786-92-04 / 8 499 356-74-41
Инн/кпп	7723456045/772301001
ОГРН	1167746610646
Свидетельство о регистрации	77 № 017848512 от 29 июня 2016 года 03103775
Код ОКПО	03103775
Коды ОКВЭД	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика — 71.12.2
Код ОКОТУ	12300
Код ОКАТО	45290568000
Код ОКТМО	45389000000
Генеральный директор	Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент"
Главный бухгалтер	Ведение бухгалтерского учета возложено на управляющую компанию

Сведения о счетах в банках по состоянию на 31.12.2021 года

Вид счета	Номер счета	Наименование банка (кредитного учреждения)
Расчетный	40702810500760003568	Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)
Расчетный	40702810200760002867	ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"

В силу преобладающего участия основных участников Общества в уставном капитале других организаций имеется группа зависимых хозяйственных обществ, которым в отчетном году оказывались услуги по предоставлению в аренду служебных и складских помещений.

За отчетный период среднесписочная численность ООО СЗ «ИТЭ» составила 20 человек, количество сотрудников на 31.12.2021 - 15 человек.

Организация осуществляла в 2021 году сдачу в аренду складских, производственных и административно-бытовых помещений. А так же начала деятельность в качестве заказчика-застройщика.

Бухгалтерская отчетность организации сформирована на основании действующего в Российской Федерации законодательства и правил ведения бухгалтерского учета и отчетности. Фактов неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации, в отчетном году не имелось.

Данные пояснения сформированы к корректировочной бухгалтерской отчетности за 2021 год

ООО СЗ «ИТЭ» создано в 1939 году.

С 1939 года по 1958 год - Московская Автобаза «Авторазгрузжелдор» Министерства автомобильного транспорта РСФСР.

С 30 апреля 1958 года по 07 февраля 1966 года - Пассажи́рское Автохозяйство Международных Сообщений (Приказ Министерства автомобильного транспорта № 181 от 30.04.1958г.)

С 07 февраля 1966 года по 18 декабря 1967 года - Московский автобусный парк междугородных сообщений (Приказ Министерства автомобильного транспорта № 32 от 07.02.1966г.)

С 18 декабря 1967 года по 13 июля 1970 года - Московское пассажирское автотранспортное предприятие междугородных сообщений (Приказ Министерства автомобильного транспорта № 412 от 18.12.1967г.)

С 13 июля 1970 года по 04 августа 1983 года - Пассажи́рское автотранспортное предприятие международных сообщений (Приказ Министерства автомобильного транспорта № 207 от 13.07.1970г.)

С 04 августа 1983 года по 17 октября 1988 года - АТП МП «Совтрансавто-Москва-2» (Приказ Минавтотранса № 66 от 04.08.1983г.)

с 17 октября 1988 года по 15 февраля 1993 года - СТЭП «Интертрансэкспедиция» (Приказ Минавтотранса № 409 от 13.10.1988г.)

С 15 февраля 1993 года - Открытое акционерное общество «Интертрансэкспедиция» (Свидетельство о регистрации № 014.716 МРП от 15.02.1993г.)

С 28 июня 2016 года - Общество с ограниченной ответственностью «Интертрансэкспедиция» (Свидетельство о регистрации 77 № 017848512 от 29 июня 2016 года)

28 июня 2016 года завершена процедура реорганизации в форме преобразования Акционерного общества «Интертрансэкспедиция» (АО «Интертрансэкспедиция» ИНН 7723092535) в Общество с ограниченной ответственностью «Интертрансэкспедиция» (ООО «Интертрансэкспедиция» ИНН 7723456045), в результате чего внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании нового юридического лица ООО «Интертрансэкспедиция» путем реорганизации в форме преобразования.

Уставный капитал Общества сформирован в результате реорганизации путем обмена акций акционеров преобразованного в него АО «Интертрансэкспедиция», проголосовавших за принятие решения о реорганизации АО «Интертрансэкспедиция» в форме преобразования, на доли участников в Уставном капитале Общества.

07 августа 2017 года по 14 августа 2019 года единоличным исполнительным органом ООО «Интертрансэкспедиция» являлась управляющая организация ООО «ИТЭ-Управляющая компания».

С 15 августа 2019 года Протоколом № 13 заседания совета директоров ООО «Интертрансэкспедиция» было принято решение о досрочном расторжении договора № 1УП/17 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации ООО «ИТЭ-Управляющая компания» и принято решение о назначении и передаче полномочий единоличного исполнительного органа предприятия генеральному директору.

22 октября 2020 года Протоколом №21 заседания совета директоров ООО «Интертрансэкспедиция» было принято решение о досрочном прекращении полномочий Генерального директора общества Пакина К.Ю. и расторжении Трудового договора с Пакиным К.Ю. по соглашению сторон 30.10.2020 г.

30 октября 2020 года Решением Единственного участника Общества ООО «Интертрансэкспедиция» было принято решение досрочно прекратить полномочия всех членов Совета директоров Общества, новый состав Совета директоров Общества не избирать, Совет директоров Общества не формировать, рассмотрение вопросов отнесенных к компетенции Совета директоров Общества передать собранию участников Общества/единственному участнику Общества. Этим же решением на должность Генерального директора Общества с 31.10.2020 г был назначен Митрофанов Александр Леонидович.

Размер Уставного капитала Общества составляет 23 181 520 рублей (Двадцать три миллиона сто восемьдесят одна тысяча пятьсот двадцать руб. 00 коп.)

29.10.2020 Межрайонная ИФНС №46 по г. Москве зарегистрировала переход права на долю в уставном капитале Общества в размере 26448750/289769 с Щилова А.М. на ООО «ПРОМТЭКС» номинальной стоимостью 21 159 000 руб.

В дальнейшем, Решением единственного участника от 26.11.2020 оставшаяся часть доли в уставном капитале в размере 26448750/289769 номинальной стоимостью 2 022 520 руб., принадлежащая Обществу была распределена единственному Участнику ООО «ПРОМТЭКС» (зарегистрировано ИФНС 16.12.2020)

Таким образом ООО «ПРОМТЭКС» стал владельцем 100% доли в уставном капитале Общества.

10.06.2021 был зарегистрирован переход 100% доли в уставном капитале Общества на ООО "Сигма Холдинг", ИНН 9703036046.

На основании решения единственного участника ООО «ИТЭ» от 09.08.2021 ООО «Интертрансэкспедиция» было переименовано в ООО СЗ «ИТЭ». В рамках подготовки к застройке многоквартирными жилым домами в конце 2021 г. производился частичный снос принадлежащих Обществу зданий и сооружений. Несмотря на это, фактическим видом деятельности в течение 2021 г. было – предоставление в аренду нежилых помещений.

Общее количество участников ООО СЗ «ИТЭ» по состоянию на 31.12.2021 составляет 1 участник, из которых физических лиц - 0, юридических лиц Российской Федерации - 1, иностранных юридических лиц - 0. Доли государства (муниципального образования) в уставном капитале Общества нет.

Сведения об учредителях (участниках) общества

№ п/п	Наименование	Доля участника (руб.)
1	СИГМА ХОЛДИНГ ИНН 9703036046	23 181 520,00

В соответствии с Уставом организации структура органов управления:

Общее собрание участников является высшим органом управления Общества.

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

Генеральный директор Общества осуществляет руководство текущей деятельностью общества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания и Совета директоров.

Члены совета директоров:

Щилов Алексей Михайлович до 30.10.2020 г.

Пакин Константин Юрьевич до 30.10.2020 г.

Климова Татьяна Алексеевна до 30.10.2020 г.

Полномочия единоличного исполнительного органа предприятия в течение отчетного периода осуществляет генеральный директор Митрофанов Александр Леонидович до 09.08.2021. С 09.08.2021 на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09.08.2021 руководителем Общества стала Управляющая компания ООО "Сигма Менеджмент"

09.11.2021 была зарегистрирована смена руководителей ООО «Сигма Менеджмент» и единоличный исполнительный орган на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09.08.2021 стал Директор 1, действующий совместно с Директором 2 Давыденко П.А., и Директор 2, действующий совместно с Директором 1 Лукьянов М.А. управляющей организации ООО «Сигма Менеджмент».

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2021г. являются:

Тё Герман Павлович (доля владения- 50 %),

Гордеев Сергей Эдуардович (доля владения- 30 %).

Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год утверждаются общим собранием участников Общества

2. Информация об учетной политике.

При ведении бухгалтерского учета ООО СЗ «ИТЭ» руководствовалось Федеральным Законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011, ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации» 4/99 от 06.07.1999 и другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «ИТЭ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Основные средства

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ_6/01

Переоценка объектов ОС не производится.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

По объектам, числящимся на балансе Общества в составе ОС до начала строительства выбытие при сносе учитывается на счете 36.

Инвестиционно- девелоперские проекты

Учет поступления и использования инвестируемых средств

Учет денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве на счета- эскроу ведется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу»

Расходы по инвестиционной деятельности

Общество участвует в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика.

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

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

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

Расчет стоимости объектов ИДП

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно.

По итогам распределения расходы списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - предназначенные для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - предназначенные для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости.

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передачи при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

При поступлении расходов после расчета себестоимости объектов недвижимости, при условии отсутствия остатка оценочного обязательства по плановым расходам на строительство, производится вторичный расчет себестоимости объектов недвижимости.

Списание стоимости объектов недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

По договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам

производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

НДС по нежилым помещениям и гаражам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им объектов недвижимости или принимается к вычету по договорам купли-продажи.

Раскрытие в отчетности

В бухгалтерской отчетности Общество отражает суммы расходов по инвестиционной деятельности, накопленные на отчетную дату на счетах 36, 37, включая суммы соответствующего этим затратам НДС, отражаемым на счетах 19.36, 19.37, по строке Баланса «Запасы».

Использование норм ПБУ 2/2008 при расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве

При расчете доходов и расходов по договорам участия в долевом строительстве нормы ПБУ 2/2008 не применяются.

Доходы от обычных видов деятельности

ПБУ_9/99_К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

1. доходы от реализации объектов недвижимости;
2. доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
3. доходы от реализации собственной продукции;
4. доходы от реализации товаров;
5. доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
6. вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
7. доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
8. доходы от реализации прочих работ, услуг, в т.ч.:

8.1. доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду (при условии, если являются доходами от обычных видов деятельности);

Прочие доходы

ПБУ_9/99_В процессе осуществления деятельности у Общества возникают доходы, которые не относятся к основной деятельности, но ведут к увеличению экономических выгод Общества в отчетном периоде.

ПБУ_9/99_7_В соответствии с п.7 ПБУ_9/99 прочими доходами Общества являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных Общества убытков;

- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;
- прочие доходы.

Расходы

Данный раздел Политики не регулирует порядок отражения в отчетности себестоимости от:

- реализации объектов недвижимости – см. Раздел «Инвестиционно- девелоперские проекты»;
- Расходы по обычным видам деятельности

ПБУ_10/99 5_Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а так же с выполнением работ, оказанием услуг.

ПБУ_10/99 7_К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся:

- расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному);
- налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков на которых ведется строительство);
- компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду

ПБУ_10/99 8_Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;
- Амортизация;
- Прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения и распределения расходы по обычным видам деятельности подразделяются:

- по способу включения в себестоимость - на прямые и косвенные;
- по способу распределения по объектам калькуляции – на прямые и косвенные распределяемые.

ПС_94н_Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

Прочие расходы

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

ПБУ_10/99 11 Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества;
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

3. Сведения об отдельных активах и обязательствах.

3.1. Основные средства и незавершенные капитальные вложения

По строке 1150 Бухгалтерского баланса отражены основные средства Общества.

Раскрытие информации по группам основных средств:

Наименование объекта ОС	Балансовая (остаточная) стоимость на		
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<i>Здания</i>	<i>39 554</i>	<i>182 246</i>	<i>145 499</i>
<i>Земельные участки</i>	<i>154 984</i>		
<i>Сооружения</i>			<i>180 301</i>
<i>Машины и оборудование (кроме офисного)</i>	<i>693</i>	<i>908</i>	<i>359</i>
<i>Офисное оборудование</i>		<i>76</i>	<i>40</i>
<i>Транспортные средства</i>	<i>431</i>	<i>316</i>	<i>201</i>
<i>Производственный и хозяйственный инвентарь</i>		<i>2 560</i>	<i>593</i>
<i>Другие виды основных средств</i>	<i>428</i>	<i>1 708</i>	<i>30</i>
<i>Объекты незавершенного строительства</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Итого	<i>196 090</i>	<i>187 815</i>	<i>327 023</i>

По состоянию на 31.12.2021 Общество имело в собственности следующие объекты недвижимости

		Кадастровый номер:	Местоположение:	дата государственной регистрации права собственности:
1	Здание (1/3)	77:00:0000000:16158	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.6	24.09.2020
2	Здание (2/3)	77:00:0000000:16158	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.6	29.08.2016
3	Здание	77:04:0003010:1072	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.4	29.08.2016
4	Здание	77:04:0003010:1073	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.3	29.08.2016
5	Здание	77:04:0003010:1074	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.2	29.08.2016
6	Здание	77:04:0003010:1075	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.1	26.07.2016
7	Здание	77:04:0003010:1107	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.34	11.06.2021
8	Здание	77:04:0003010:1111	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.33	11.06.2021
9	Здание	77:04:0003010:1113	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.23	11.06.2021
10	Здание	77:04:0003010:1118	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.24	11.06.2021
11	Здание	77:04:0003010:3259	г.МОСКВА, ИЛОВАЙСКАЯ УЛ., дом 5 (дом 26, стр 21)	11.06.2021
12	Здание	77:04:0003010:1057	Москва, Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен.1а	11.06.2021
13	Здание	77:04:0003010:1039	Москва, Люблино, ул. Нижние Поля, д. 20, корп.1	30.07.2021

		Кадастровый номер ЗУ	площадь	адрес	дата государственной регистрации права собственности
14	Земельный участок	77:04:0003010:107	105212 +/- 114	г. Москва, ул. Иловайская, Владение 26	11.06.2021
15	Земельный участок	7:04:0003010:7	37652		снят с учета в связи с разделением
15.01.	Земельный участок	77:04:0003010:8951	18496 +/- 48	г. Москва, ул. Иловайская, вл. 2Б	17.08.2021
15.02.	Земельный участок	77:04:0003010:8952	7745 +/- 31	Москва, Иловайская ул	17.08.2021
15.03.	Земельный участок	77:04:0003010:8953	11437 +/- 37	Москва, Иловайская ул	17.08.2021

3.2. Сделки, совершенные Обществом в 2021 г. по приобретению недвижимости

3.2.1. На основании договора купли –продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности ОАО «РЖД» №ЦРИ/04/КП/1466/21/000112 от 28.05.2021 ООО СЗ «ИТЭ» приобрело следующее недвижимое имущество:

Сооружение - производственно - технологический комплекс Спецжелдорснаб», кадастровый номер 77:04:0003010:3259, расположенный по адресу: г. Москва, Иловайская ул., дом 5

Нежилое здание площадью 839,4 кв.м., кадастровый номер 77:04:0003010:1113, расположенное по адресу: 109651, Москва, р-н Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен. 23

нежилое здание площадью 1440,8 кв.м, кадастровый номер 77:04:0003010:1057, расположенное по адресу: 109651, Москва, р-н Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строение 1а

нежилое здание площадью 1095 кв.м, кадастровый номер 77:04:0003010:1107, расположенное по адресу: 109651, Москва, р-н Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен. 34

нежилое здание площадью 392,9 кв.м, кадастровый номер 77:04:0003010:1111, расположенное по адресу: 109651, Москва, р-н Люблино, ул. Иловайская, д. 26, строен. 33

нежилое здание площадью 1225,1 кв.м, кадастровый номер 77:04:0003010:1118, расположенное по адресу: 109651, Москва, р-н Люблина, ул. Иловайская, д. 26, строен. 24

земельный участок общей площадью 105212+/-114 кв.метров, кадастровый номер 77:04:0003010:107, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: эксплуатация складской базы СУ "СПЕЦЖЕЛДОРСНАБ", адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Иловайская, владение 26.

Цена Договора была определена по результатам торгов и установлена сторонами в размере 1 155 530 228, в том числе того НДС по ставке 20% в размере 43 082 116 рублей.

При этом цена земельного участка составила 897 037 512 (НДС не облагается),

цена объектов недвижимого имущества составила 258 492 696 (в т.ч. НДС по ставке 20% в размере 43 082 116 руб.).

Данные объекты недвижимости были приобретены за счет заемных денежных средств:

3.2.2. На основании договора купли-продажи нежилого здания, находящегося в собственности АО «ДЕМЕТРА» б/н от 18.05.2021 АО ДЕМЕТРА приобрело следующее недвижимое имущество:

Нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0003010:1039, расположенное по адресу: г. Москва р-н Люблино, ул. Нижние Поля д.20 корп.1 на земельном участке (далее - Земельный участок) с кадастровым номером: 77:040003010:112

Одновременно с переходом права собственности на Нежилое здание к ПОКУПАТЕЛЮ перешли права и обязанности арендатора на Земельный участок: - Адрес (местоположение): г. Москва, ул. Нижние Поля, влд. 20, к. 1; к.2,3,5; Площадь участка: 10176 +/- 35 кв.м; Категория земель: Земля населенных пунктов.

Цена Договора была определена по результатам торгов и установлена сторонами в размере 91 000 000 рублей, в том числе НДС по ставке 20% 15 166 666 ,67 руб.

Данный объект недвижимости был приобретен за счет заемных денежных средств:

Амортизация основных средств за отчетный период начислена в размере 12 016 тыс. руб.

Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью составляют 0 тыс. руб.

3.2. Запасы

Суммы материалов и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и изменении стоимости запасов приведена в таблице:

Вид запасов	(тыс. руб)	
	31.12.2020	31.12.2021
Материалы	7	2
Капитализируемые затраты по строительству	0	1 266 178
в т.ч.		
остаточная стоимость ОС	0	137 109
земельные участки	0	1 052 021
земельный налог	0	11 908
% по целевым кредитам	0	65 140
Земельные участки	154 984	0
Всего	154 991	1 266 178

3.3. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре дебиторской задолженности приведена ниже

Состав и структура дебиторской задолженности

(тыс. руб)

Дебиторская задолженность	на 31.12.2019	на 31.12.2020	на 31.12.2021
Расчеты по авансам выданным	4 359	1 118	10 361
<i>ЦТП МОЭК ООО</i>	0	0	6 823
<i>ТОПРЕСУРСЫ ООО</i>	0	0	556
<i>МОСЭНЕРГОСБЫТ, АО</i>	67	885	1 637
<i>Кушман энд Вэйкфилд ООО</i>	0	0	480
<i>ИнТехКом</i>	1 256	0	0
<i>ИП Стасенко А. В.</i>	1 946	0	0
<i>Альфамаобиль</i>	601	0	0
<i>прочие</i>	489	233	865
Задолженность покупателей и заказчиков	9 710	10 071	2 227
<i>ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ ООО</i>	0	0	239
<i>ИП Алиев Сабаддин Сахляяр Оглы</i>	0	0	107
<i>ИП Ишкова Наталья Геннадьевна</i>	0	0	139
<i>ИП Мохамад Анас</i>	0	0	112
<i>ИП Стасенко Александр Васильевич</i>	0	222	97
<i>МСКПРОМОУШЕНГРУПП ООО</i>	158	157	157
<i>НПО НАНОХИМСИНТЕЗ ООО</i>	0	74	197
<i>АВТОКОМТРАНС ООО</i>	5 536	5 536	0
<i>Антарес ООО</i>	420	420	0
<i>ИНФИНИУМ+ ООО</i>	5	373	0
<i>ИТЭ ООО</i>	889	889	0
<i>Прочие</i>	2 702	2 399	1 179
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	965	1 394	51 449
Расчеты по социальному страхованию	0	341	716
Резерв по сомнительным долгам	-22 267	-6 845	-80
Расчеты с персоналом по прочим операциям	90	90	90
Прочая	16 093	11	4 204 964
<i>СИГМА ХОЛДИНГ ООО*</i>	0	0	4 199 659*
<i>РТС-тендер ООО</i>	0	0	5 294
<i>ИТЭ ООО</i>	15 422	0	0
<i>ИТЭ & ИГЛ совместная деятельность</i>	667	0	0
<i>Прочие</i>	5	11	11
Итого	8 951	6 180	4 269 726

* Задолженность СИГМА ХОЛДИНГ ООО является долгосрочной, подлежит погашению в течение 7 лет с даты заключения договора. Договор заключен 31.07.2021 года.

3.4. Финансовые вложения

Финансовые вложения (строки 1170 и 1240 Бухгалтерского баланса) у Общества отсутствуют

3.5. Прочие оборотные активы

По строке 1260 Бухгалтерского баланса отражены прочие оборотные активы Общества (расходы будущих периодов). В состав расходов будущих периодов по состоянию на 31.12.2021 г. входят расходы, связанные с приобретением неисключительных прав на программные продукты и расчеты по страхованию в размере 1 тыс руб. на 31.12.2021 и 156 тыс. руб. на 31.12.2020 г., 354 тыс. руб. на 31.12.2019 г.

3.6. Заемные средства

По строке 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса отражены кредиты и займы в рублях РФ.

Кредитор/займодавец	Реквизиты договора		Сумма задолженности по телу кредита/займа на 31.12.2021	% ставка	Срок кредита займа	Условия погашения
Краткосрочные кредиты и займы						
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	Договор №0285/21 от 06.05.2021 Кредитный договор	тело	2 400 000	4,05+КС	06.11.2022	% гасятся ежеквартально
		%	0			
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	Договор №0289/21 от 06.05.2021 Кредитный договор	тело	3 200 000	4,05+КС	06.05.2022	% гасятся ежеквартально
		%	0			
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	Договор №300921/СХ-ИТЭ от 30.09.2021 Договор займа	тело	305 200	5,10%	06.11.2022	возврат % одновременно с суммой займа
		%	1 256			
Итого:			5 906 456			

Проценты по кредитным договорам привязаны к ключевой ставке ЦБ РФ.

3.7. Кредиторская задолженность.

Информация о структуре и движении кредиторской задолженности приведена в таблице (тыс. руб.):

Кредиторская задолженность	на 31.12.2019	на 31.12.2020	на 31.12.2021
Задолженность поставщикам по договорам поставки товаров, работ, услуг и уступки права требования	6 778	3 543	3 344
<i>ИТЭ - УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ООО</i>	2 819	1 805	1 805
<i>ОПТИМА ООО</i>	0	0	800
<i>СтройСервис ООО</i>	30	70	411
<i>Модерн Торг</i>	475	0	0
<i>ООО "КСК"</i>	2 200	0	0
<i>Прочие</i>	1 254	1 668	328
Авансы покупателей по договорам аренды	11 051	7 306	3 289
<i>ИПЦ ООО</i>	0	0	1 017
<i>НАЦИОНАЛЬНАЯ БАШЕННАЯ КОМПАНИЯ АО</i>	834	1 018	973
<i>ОСНА-ТРАНС ВОСТОК ООО</i>	4 331	1 895	0
<i>ЭЛИТТОРГ-М ООО</i>	0	0	380
<i>ФЛЕКСМАР ООО</i>	907	850	2
<i>ТСК Империя ООО</i>	395	384	0
<i>СПФ ИТР ООО</i>	310	310	0
<i>ЗАСТОЛЬЕ ООО</i>	215	238	0
<i>Техноджим</i>	1 568	6	0
<i>Северный</i>	228	0	0
<i>Гячас Арунас-Казис Пятрович</i>	800	0	0
<i>АДВАНС ГРУПП РУС</i>	154	154	0
<i>Прочие</i>	3 660	3 992	1 681
<i>НДС с авансов</i>	-2 196	-1 541	-764
Задолженность в бюджет по налогам и сборам	6 397	5 486	16 674
Расчеты по социальному страхованию	558	607	371
Расчеты с персоналом по оплате труда	920	81	0
Прочие	6 550	598	100 420
<i>ГЕОТЕХ АО</i>	0	0	100 000
<i>Hellmann East Europe GmbH</i>	177	177	0

<i>ИТЭ & ИГЛ совместная деятельность</i>	5 773	0	0
<i>Прочие</i>	601	1 752	420
Итого:	32 254	18 952	124 098

3.8. Доходы.

Выручка за 2021 год составила 106 432 тыс. руб., за 2020 год – 120 001 тыс. руб.

В 2021 году объем доходов от основных видов деятельности без учета налога на добавленную стоимость составил:

Виды деятельности:	тыс. рублей
Аренда помещений	98 324
Видеонаблюдение	68
Изготовление пропуска	22
Складские услуги	1 502
Содействие в оказании услуг связи/интернет	51
Стоянка а/м	4 664
Эксплуатационный платеж	1 801
Итого доходов:	106 432

Прочие доходы включены в строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах.

Статья	2021 год
Прочие доходы	4 455 633
<i>Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа</i>	20 639
<i>проценты по размещенным денежным средствам</i>	89
<i>Инвентаризация резерва на оплату отпусков (не принимается к НУ)</i>	130
<i>Курсовые разницы</i>	11
<i>Переменная часть арендной платы</i>	4 212
<i>Списание задолженности</i>	177
<i>Продажа ОС</i>	1 415
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	245
<i>Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа</i>	2 139 636
<i>Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа</i>	2 060 023
<i>Доход по соглашению о замене стороны</i>	230 000
<i>НДС</i>	-945

3.9. Расходы

Информация о затратах на производство приведена в разделе 6 «Затраты на производство» пояснений в табличной форме.

Расходы, связанные с основными видами деятельности, составили:

Структура себестоимости по элементам	2021
<i>Амортизация собственных основных средств</i>	12 017
<i>Аудиторские услуги</i>	82
<i>Благоустройство</i>	857
<i>Вода питьевая</i>	34
<i>ГСМ для прочего транспорта</i>	48
<i>Дез. работы</i>	17
<i>Добровольное страхование - имущественное</i>	153
<i>Запчасти автомобильные</i>	1
<i>Заработная плата</i>	16 858
<i>Земельный налог</i>	7 953
<i>Инвентарь и спецоснастка</i>	11

Интернет	95
Информационные услуги	23
Канцелярские товары	74
Консультационные услуги	7 100
Материалы - Содержание территории	7
Материалы - Текущий ремонт автотранспорта	11
Материалы - Текущий ремонт зданий, сооружений и помещений	2
Оборудование рабочих мест, в т.ч. компьютеры	22
Обслуживание ковров	71
Обслуживание лифтов	188
Обслуживание энергетического оборудования	200
Обучение	28
Плата за негативное воздействие на окружающую среду	130
Подписка на периодические издания	22
Почтово-телеграфные расходы	3
Предоставление каналов передачи данных	442
Прием сточных вод/водоотведение	929
Прочие запчасти и комплектующие ИТ	4
Прочие материалы	36
Прочие расходные материалы ИТ	8
Прочие транспортные услуги	217
Прочие услуги общепроизводственного характера	15
Радиосвязь	11
Расходы по вывозу мусора	899
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	1 096
Сотовая связь	65
Специальная одежда	45
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обе	2
Страхование от несчастных случаев	95
Страхование от несчастных случаев (не принимается к НУ)	6
Страховые взносы	3 758
Страховые взносы (не принимается к НУ)	277
Текущий ремонт автотранспорта	43
Текущий ремонт зданий, сооружений и помещений	26
Текущий ремонт прочих основных средств	62
Теплоэнергия	5 370
Техническое обслуживание	266
ТО и ремонт - Компьютеры	400
Уборка мест общего пользования	11
Услуги охраны и службы безопасности	7 070
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов (в т.ч. обновлению	65
Услуги по оформлению документов	89
Услуги по очистке сточных вод	40
Услуги по техническому и сервисному обслуживанию МПЗ	2
Услуги по техническому и сервисному обслуживанию основных средств	331
Хозтовары	317
Холодное водоснабжение	313
Электроэнергия	7 814
ИТОГО:	76 129

Управленческие расходы по элементам	2021
Консультационные услуги	137
ИТОГО:	137

Прочие расходы включены в строку 2350 отчета о финансовых результатах.

Прочие расходы:	тыс. рублей
<i>Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам</i>	277 962
<i>Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов</i>	271
<i>Курсовые разницы</i>	22
<i>Налог на имущество</i>	6 805
<i>Госпошлина</i>	302
<i>Электроэнергия за РЖД</i>	693
<i>Чл взносы</i>	25
<i>Штрафы, пени, неустойки налоговые, внебюджетные (не принимается к НУ)</i>	63
<i>Расходы на услуги банков</i>	17 821
<i>Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями</i>	33 547
<i>Реализация основных средств и нематериальных активов</i>	2 876
<i>переменка</i>	702
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	80
<i>Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности (не принимается к НУ)</i>	1 189
<i>Уступка права требования первоначальным кредитором до наступления срока платежа</i>	2 139 636
<i>Уступка права требования первоначальным кредитором после наступления срока платежа</i>	2 060 023
<i>ГЕОТЕХ АО</i>	100 000
<i>Погребенко Владимир Игоревич</i>	303 375
<i>НДС</i>	-945
Итого расходов:	4 813 586

За 2021 год организация получила чистый убыток в размере 395 869 тыс. руб., который сложился из отрицательного сальдо от доходов и расходов по основным видам деятельности и прочих доходов и прочих расходов.

3.10. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

По состоянию на 31.12.2021 года на балансе организации отсутствовали денежные средства на валютных счетах.

3.11. Резервы

По состоянию на 31.12.2021 г. резерв по сомнительным долгам составляет сумму 22 267 тыс. руб. В течении 2021 года был сформирован резерв на сумму 15 422.

Иные оценочные резервы в соответствии с требованиями ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» (в т.ч. резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов) не создавались, в связи с отсутствием необходимости их формирования.

4. Прочая информация

4.1. Информация о связанных сторонах.

Связанными сторонами Обществ на 31.12.2021 года являются:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным

1.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества
3.	Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Радуга"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Акционерное общество Специализированный застройщик "Стройдеталь"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Пламя"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Горизонт"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дербеневский"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "К11"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14.	Акционерное общество Специализированный застройщик "ПЛАСТПОЛИТЕН"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

18	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20	Общество с ограниченной ответственностью «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
21	Акционерное общество «Русь»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22	Общество с ограниченной ответственностью «ТИТУЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28	Общество с ограниченной ответственностью «Харон девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29	Закрытое акционерное общество «УМ-10»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30	Общество с ограниченной ответственностью «Ватер-Кулер»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «Галерея»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32	Акционерное общество «Ривьера девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34	Акционерное общество «СИМАЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35	Общество с ограниченной ответственностью «ОМЗ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36	Общество с ограниченной ответственностью «Смоук»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37	Общество с ограниченной	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой

	ответственностью «Сигнальный»	принадлежит обществу
38	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40	Общество с ограниченной ответственностью «Аксамит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
41	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
43	Общество с ограниченной ответственностью «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
44	Общество с ограниченной ответственностью «Эксим Ойл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
45	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
46	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
47	Закрытое акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
48	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
49	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
50	Лукьянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
51	ООО СИГМА ДЕВЕЛОПМЕНТ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
52	АО ПРОМТЭКС	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Виды операций	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество																
	Сигма Менеджмент				СИГМА ХОЛДИНГ				СИГМА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО				ПРОМТЭКС АО				
	Обороты		остатки на 31.12.2021		Обороты		остатки на 31.12.2021		Обороты		остатки на 31.12.2021		Обороты		остатки на 31.12.2021		
	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	
Приобретенные у СС товары (работы, услуги), с НДС	0	165	0	165	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Займы выданные	0	0	0	0	0	0	0	0	2 139 636	2 139 636	0	0	0	0	0	0	
Займы полученные					0	306 456	0	306 456	0	0	0	0	381 003	213 129	0	0	
Прочее	0	0	0	0	4 199 659	0	4 199 659	0	0	0	0	0	0	3 000	3 000	0	0

В составе дебиторской задолженности ООО «Сигма Холдинг» содержится задолженность, которая образовалась в результате переуступки права требования к техническому заказчику ООО «Строительная компания «СтройКлассик» в сумме 2 060 023 тыс. руб. Договоры на выполнение функций технического заказчика расторгнуты, право требования по выплаченным авансам уступлено.

Задолженность ООО «Сигма Холдинг» является долгосрочной, подлежит погашению в течение 7 лет с даты заключения договора. Договор заключен 31.07.2021 года.

Таблица. Контрольные процедуры в отношении связанных сторон

Наименование контрольной процедуры	Укажите:		
	Описание процедуры	Каким документом утверждена	Применяется ли на практике
Выявление операций со связанными сторонами	В организации ведется перечень связанных сторон. При операции с лицом, входящим в перечень, она классифицируется как операция со связанными сторонами.	Процедура формально не утверждена	Применяется главным бухгалтером
Учет операций со связанными сторонами	В организации ведется реестр операций со связанными сторонами.	Процедура формально не утверждена	Применяется главным бухгалтером
Раскрытие в отчетности взаимоотношений и операций со связанными сторонами	Операции со связанными сторонами раскрываются в пояснениях к годовой отчетности	В соответствии с требованиями ПБУ	Применяется
Процедура одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью со связанными сторонами	При выявлении крупных сделок и сделок с заинтересованностью такие сделки требуют одобрения общего собрания акционеров (участников)	Процедура формально не утверждена	Применяется
Процедура одобрения следующих видов сделок со связанными сторонами: Сложных операций с акционерным капиталом, таких как поглощения и слияния; Операций с организациями в оффшорных зонах; Лизинга; Сделок по продажам активов / готовой продукции с предоставлением высоких скидок / накидок к цене по сравнению с рыночными ценами на аналогичные активы/продукцию; Операций с циклическими обязательствами, например, продаж активов с обязательством обратного выкупа; Операций по договорам, условия которых были изменены до даты завершения.	Процедуры не разработаны, так как такие сделки отсутствуют в финансово-хозяйственной практике организации	-	-
Процедура одобрения значительных операций и договоренностей со	Процедуры не разработаны, так как такие операции отсутствуют	-	-

связанными сторонами, осуществляемых за рамками обычной деятельности	в финансово-хозяйственной практике организации		
--	--	--	--

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

4.2. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты:

(тыс. руб.)

Виды вознаграждений	2021 год
Оплата труда	168 318,18
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды	44 467,61
Ежегодный оплачиваемый отпуск	18 330,61
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	-
Иные краткосрочные вознаграждения	-
ИТОГО:	231 116,40

Долгосрочные вознаграждения Обществом в 2021 году не начислялись и не выплачивались.

4.3. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ №18/02 Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

Отложенные налоговые активы	на 31.12.2020	на 31.12.2021
	5 821	88 212
<i>Курсовые разницы по расчетам в у.е.</i>	434	
<i>Основные средства</i>	-42	20 857
<i>Оценочные обязательства и резервы</i>	34	
<i>Расходы будущих периодов</i>	5 394	
<i>Убыток текущего периода</i>		
<i>Убытки прошлых лет</i>		67 355

Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Отложенные налоговые обязательства	на 31.12.2020	на 31.12.2021
	21 582	41 190
<i>Доходы будущих периодов</i>	70	
<i>Косвенные производственные расходы</i>	6	
<i>Курсовые разницы по расчетам в у.е.</i>	313	
<i>Основные средства</i>	21 186	1 606
<i>Оценочные обязательства и резервы</i>		106
<i>Расходы будущих периодов</i>	6	
<i>Прочие расходы</i>		39 477

4.4. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

В отчетном периоде Общество не имело операций, подлежащих к раскрытию в качестве оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов.

4.5. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств суммы НДС показаны свернуто и отражены по строке 4129

	сумма
НДС с продаж	21 448
НДС с покупок	215 672
НДС оплаченный	13 854
Итого в строку 4129	208 078

4.6. События после отчетной даты

4.6.1. Существенные события после отчетной даты, подтверждающие хозяйственные условия на отчетную дату, в которых организация вела свою деятельность – отсутствуют.

4.6.2. Существенные события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность:

Между 31.12.21г. и датой подписания отчётности имело место изменение условий, в которых общество ведёт свою деятельность, а именно непрогнозируемое существенное изменение ключевой ставки ЦБ РФ с 28 февраля 2022 до 20% годовых (Информационное сообщение Банка России от 28.02.2022), при этом у Общества имеются полученные кредиты, по условиям которых процентная ставка устанавливается исходя из ключевой ставки ЦБ РФ.

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

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе 3.2.20. «Непрерывность деятельности».

4.7. Информация о совместной деятельности

В отчетном периоде Общество не вело совместной деятельности с другими организациями.

4.8. Информация об экологической безопасности

Деятельность Общества не влияет на нарушение экологической системы и не наносит вреда окружающей среде. Имеющиеся на балансе основные средства не связаны с причинением вреда экологии, а проводимые строительные работы по ремонту и реконструкции объектов в основном связаны с проведением внутренних работ.

4.9. Пояснения по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде Общество не прекратило деятельность по предоставлению нежилых помещений в аренды и приступило к выполнению функций специализированного застройщика в рамках планируемого к возведению многоквартирного жилого комплекса. По мере сноса зданий и строений деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений будет прекращаться.

4.10. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2021 года чистые активы Общества являются отрицательными и составляют (120 929) тыс. руб.

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

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

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;

- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

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

- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

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

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

4.11. Информация по сегментам

Информация по сегментам не раскрывается в связи с наличием единственного операционного сегмента – деятельность на территории Российской Федерации.

4.12. Пояснения по государственной помощи

В отчетном периоде Общество государственную помощь не получало.

4.13. Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

При составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год в соответствии с положениями ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" произведены следующие корректировки сравнительных показателей.

Корректировки показателей Бухгалтерского баланса

Наименование показателя	За 2020 год до корректировок	За 2020 год после корректировок	Причина корректировок
Основные средства стр. 1150	342 897	187 914	Реклассификация расходов по приобретению земельного участка
Запасы стр. 1210	7	154 991	Реклассификация расходов по приобретению земельного участка

5. **Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам**

5.1. В связи с выявлением ошибки прошлых периодов в учете выкупленных в 2018 акций собственных акций, в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2020 сумма в размере 179 287 тыс. руб., что соответствует выкупной цене акций, была отнесена на расходы, уменьшающие величину капитала.

ООО СЗ «ИТЭ» в лице:



Лукиянов Максим Александрович (по доверенности от 23.03.2022)



04.04.2022

Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью

37 страниц 5 листов) лист(ов)

Генеральный директор

ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.

